

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE ECONOMÍA

**“Efectos económicos y sociales del proyecto inmobiliario privado
condominio Colibrí en las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los
Libertadores de la ciudad de Chiclayo”**

Tesis que presentan las bachilleres
Peña Vásquez Atenas Isabel
Becerra Ramírez Claudia Lorena

Para obtener el título profesional de
ECONOMISTA

Lambayeque
Setiembre - 2019

**EFFECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES DEL PROYECTO
INMOBILIARIO PRIVADO CONDOMINIO COLIBRÍ EN LAS
URBANIZACIONES BANCARIOS, SALAVERRY Y LOS
LIBERTADORES DE LA CIUDAD DE CHICLAYO**

Decreto de sustentación N°205- 2019- U.I.- FACEAC

De fecha 02 de Octubre de 2019

Bach. Peña Vásquez Atenas Isabel

TESISTA

Bach. Becerra Ramírez Claudia Lorena

TESISTA

Econ. Flores Olivios Abdel Javier

ASESOR

Aprobado por el jurado:

Econ. Gómez Navarro José Máximo

PRESIDENTE

Econ. León De La Cruz Carlos

SECRETARIO

Econ. Liza Zatti Alejandra

VOCAL

Dedicatoria

A mis Padres Martha Ysabel y Virgilio, y a mi hermano Antony por su dedicación, apoyo y amor incondicional. A ellos por impulsarme y ser mi mayor motivación para alcanzar mis objetivos y metas en la vida.

Atenas Isabel Peña Vásquez

A mis Padres por toda la confianza puesta en mí, ellos son la pieza clave para lograr mis objetivos.

Claudia Lorena Becerra Ramírez

Agradecimiento

A Dios por siempre ayudarme a recomenzar y mostrarme el camino de santificación a través de las pequeñas cosas de cada día y del fiel cumplimiento del trabajo profesional.

A mi asesor por la dedicación, confianza y apoyo brindado, y a todas las personas que directa o indirectamente me ayudaron a llegar con éxito hasta el final de esta etapa.

Atenas Isabel Peña Vásquez

A Dios por permitirme continuar en cada proceso, todo lo que hago está puesto a su servicio. A mi familia, maestros y amigos que conocí en esta casa de estudios, que hoy ya son familia.

Claudia Lorena Becerra Ramírez

Índice

Índice de Tablas	VIII
Índice de Figuras	IX
Resumen.....	X
Abstract	XI
INTRODUCCIÓN	1
Capítulo I: Objeto de Estudio	3
1.1. Contextualización del Objeto de Estudio.....	3
1.2. Características y Manifestaciones del Problema de Investigación	6
1.2.1. Antecedentes.	6
1.2.2. Formulación del problema de investigación.	9
1.2.3. Objetivos.	10
1.2.3.1. Objetivo general.....	10
1.2.3.2. Objetivos específicos.	10
1.2.4. Justificación de la investigación.....	10
1.2.5. Limitaciones de la investigación.	11
Capítulo II: Marco Teórico	12
2.1. Bases Teóricas	12
2.1.1. Sector inmobiliario.	12
2.1.2. Gestión de proyectos.	13
2.1.2.1. Gestión de proyectos desde la óptica de la PMBOK.	13
2.1.2.2. Gestión de proyectos desde el enfoque empresa-proyecto.	14
2.1.3. Desarrollo urbano.	16
2.1.4. Externalidades.	17
2.1.5. Modelo Econométrico.	17

Capítulo III: Metodología	20
3.1. Diseño de Contrastación de Hipótesis	20
3.1.1. Diseño de investigación.....	20
3.1.2. Tipo de investigación.	21
3.2. Población	21
3.3. Muestra	22
3.4. Técnicas de recopilación de datos y técnicas para el procesamiento de información	23
3.5. Definición y Operacionalización de Variables	25
Capítulo IV: Resultados y Discusión	26
4.1. Resultados.....	26
4.1.1. Conocer las Características de la de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores generadas de la Inversión del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí de la Ciudad Chiclayo.	26
4.1.2. Determinar los efectos económicos y sociales de las familias en las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad de Chiclayo.	47
4.1.2.1. Especificación del modelo econométrico.	47
4.1.2.2. Modelo econométrico.	48
4.1.2.3. Estimación del modelo econométrico.	49
4.1.3. Analizar si la ejecución del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí Cumple con las Políticas del Plan de Desarrollo Urbano a través de una Entrevista al Jefe de Urbanismo y Trabajadores de dichas áreas de manejo de proyectos inmobiliarios.....	53
Discusión.....	58
Conclusiones.....	62
Recomendaciones	63
Referencias.....	64
Anexos	67

4.2. Anexo 01. Encuesta	67
Anexo 02. Sub Gerente de Obras Privadas - Gerencia de Desarrollo Urbano	69
Anexo 03. Entrevista al Jefe de Departamento de Estudios Urbanos y Tramites Catastrales	73
Anexo 04. Entrevista a constructor de la Empresa M.CAD	77
Anexo 05. Resultados de la Regresión del Modelo Econométrico.....	¡Error! Marcador no definido.

Índice de Tablas

Tabla 1 Distribución de encuestas realizadas	23
Tabla 2 Matriz operacionalización de variables	25
Tabla 3 Sexo de los encuestados.....	26
Tabla 4 Nivel de instrucción de los encuestados	27
Tabla 5 Nivel de ingresos de los encuestados.....	27
Tabla 6 Zona en la que los encuestados residen	28
Tabla 7 Tiempo de residencia de los encuestados en sus zonas	29
Tabla 8 Tipo de vivienda de los encuestados.....	29
Tabla 9 Condición de la vivienda de los encuestados.....	30
Tabla 10 Valor de la vivienda antes de la construcción del proyecto inmobiliario.....	31
Tabla 11 Valor de la vivienda después de la construcción del proyecto inmobiliario	32
Tabla 12 Valor del terreno antes de la construcción del proyecto inmobiliario	33
Tabla 13 Valor del terreno después de la construcción del proyecto inmobiliario.....	34
Tabla 14 Descripción de variables.....	48
Tabla 15 Estimación de modelo econométrico antes de la ejecución de la obra	49
Tabla 16 Estimación de modelo econométrico después de la ejecución del Proyecto	51
Tabla 17 Resumen de entrevista	53

Índice de Figuras

Figura 1 Nivel de mejora en la cotización de la propiedad.....	35
Figura 2 Posibles negocios a desarrollar antes de la construcción del proyecto	36
<i>Figura 3</i> Posibles negocios a desarrollar después de la construcción del proyecto	37
<i>Figura 4</i> Existencia de negocio en la vivienda antes de la construcción del proyecto.....	38
<i>Figura 5</i> Existencia de negocio en la vivienda después de la construcción del proyecto	39
<i>Figura 6</i> Nivel de mejora del negocio después de la construcción del proyecto	40
<i>Figura 7</i> Forma en el que la construcción del proyecto mejoró el negocio	41
<i>Figura 8</i> Nivel de calidad de servicios básicos antes de la construcción del proyecto	42
<i>Figura 9</i> Nivel de mejora en la calidad de servicios básicos después de la construcción del proyecto.....	43
<i>Figura 10</i> Nivel de seguridad ciudadana antes de la construcción del proyecto.....	44
<i>Figura 11</i> Nivel de mejora en la seguridad ciudadana después de la construcción del proyecto.	45
Figura 12 Nivel de mejora en su propiedad, negocio, servicio básico y nivel de seguridad ciudadana	46
Figura 13 Mapa conceptual de entrevista	57

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo analizar los efectos económicos y sociales generados por el Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo. Fue de tipo cualitativa y cuantitativa no experimental, y de corte transversal, empleándose una población muestral de 351 personas, a los cuales se les aplicó una encuesta para conocer las características de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo generadas por la inversión del Proyecto inmobiliario, el 96.01% de los encuestados opinan que la influencia generada es poco significativa. Por otro lado, para determinar los efectos económicos y sociales en las familias de las Urbanizaciones antes y después de la ejecución del proyecto se desarrolló el modelo econométrico: $Y = B_1 + B_2X_1 + B_3X_2 + B_4X_3 + B_5X_4 + B_6X_5 + u$, el cual nos arroja que estos efectos en las variables estudiadas precio de la propiedad, servicios básicos, negocios y seguridad ciudadana no son significativos. Los valores de F antes ($F=0,765$) y después ($F= 0,393$) nos lo confirman. Finalmente se analizó si la ejecución del proyecto cumple con las políticas de desarrollo Urbano de Chiclayo mediante la aplicación de entrevistas.

Palabras claves: proyecto de inversión, políticas de desarrollo urbano, análisis del proyecto, efectos sociales, efectos económicos.

JEL: H43; O29; 022, I31

Abstract

The present research has aim to analycce the economic and social effects generated by the private real estate Colibrí Condominium Project on families of the urbanization Bankers, Salaverry and Liberators of Chiclayo city. It was qualitative and quantitative non-experimental and of cross-section, employing a sample population of 351 people, to which they were applied a surveys to know the characteristics of the urbanization Bankers, Salaverry and Liberators of Chiclayo City generated by the investment of the private real estate project, the 96.01 percent of the surveyed identify that the influence generated is insignificant. On the other hand, for to determinate the economic and social effects on families of the urbanization before and after of the project execution was developed the econometric model: $Y = B1 + B2X1 + B3X2 + B4X3 + B5X4 + B6X5 + u$, which cast that the effects in the studied variables as business opportunity, value of property and terrain, basic services level and security are not significant. The values of F before ($F = 0.765$) and after ($F = 0.393$) confirm this. Finally, was analyzed if the execution of the project complies with the urban development policies of Chiclayo through an interview.

Key Words: investment project, urban development polices, project analysis, social effects, economic effects.

JEL: H43; O29; 022; I31

INTRODUCCIÓN

La presente investigación plantea conocer cuáles son los efectos económicos y sociales generados por el Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo y tiene como objetivo principal analizar estos efectos. En consecuencia, para lograrlo se plasmaron los siguientes objetivos específicos: a) Conocer las características de la inversión del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí y de la de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo, b) Determinar los efectos económicos y sociales de las familias en las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo y c) Analizar si la ejecución del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí cumple con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, se ha diseñado un modelo de regresión lineal que se representa mediante una ecuación uniecuacional del tiempo considerado, que se denota a continuación: $Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \beta_4 \cdot X_4 + \beta_5 \cdot X_5 + u$, considerando la variable endógena (dependiente) Y: Beneficios generados a las familias, y como las variables independientes X1: Valor de vivienda antes/después de la ejecución del proyecto, X2: Valor del terreno antes/después de la ejecución del proyecto, X3: Oportunidades de negocios antes/después de la ejecución del proyecto, X4: Calidad de los servicios básicos antes/después de la ejecución del proyecto y X5: Nivel de seguridad ciudadana antes/después de la ejecución del proyecto. Del modelo econométrico y de la evaluación estadística realizada hemos podido encontrar que las variables valor del terreno, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana son directas, es decir se evidencia una relación directa entre los beneficios generados a las familias y las variables independientes mencionadas después de la ejecución del proyecto. Así también, el

coeficiente de la variable valor de la vivienda es indirecta. El R^2 es del 0.122 esto significa que el 12.2% de los cambios en la variable endógena (beneficios generados a las familias) se deben a cambios en las variables predictoras o explicativas. El valor de F es 0,393 y no es significativo, $p > 0.05$, por lo que se acepta la hipótesis alternativa, lo que indica que las variables explicativas no son significativas para definir la variable explicada.

La investigación se estructura de la siguiente manera:

En el capítulo I se desarrollo el objeto de estudio, contextualizandolo y las características y manifestaciones del problema de investigación a través de los antecedentes, formulación del problema de investigación, del objetivo general, de los objetivos específicos, justificación y limitaciones.

En el capítulo II se encuentra el marco teórico con las bases teóricas y la definición conceptual de los términos empleados.

En el capítulo III describe la metodología, en la que definimos el tipo y diseño de investigación; la población y muestra; técnicas de recopilación de datos y técnicas para el procesamiento de la información; y la definición y operacionalización de variables.

El capítulo IV está enfocado en los resultados y la discusión de la investigación.

Por último, encontramos las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos.

Capítulo I: Objeto de Estudio

1.1. Contextualización del Objeto de Estudio

El sector construcción es uno de los sectores más dinámicos en la economía peruana y es de suma importancia debido que en el desarrollo de sus actividades genera que otras industrias y/o sectores se vean inmersos generando un mayor dinamismo a favor de la demanda interna.

En el sector construcción podemos identificar que las actividades se desarrollan tanto en el sector privado como en el público, sin embargo, las empresas constructoras tienen características peculiares en el manejo del recurso humano, la movilidad de los trabajadores es permanente debido que las obras son temporales tanto en su localización y tiempo, otra diferencia es que el producto (obra) no es estandarizado y es vendido a suma alzada antes de ser concluido. Las empresas constructoras presentan un altísimo riesgo debido que su actividad está fuertemente influenciada por la situación económica del país y por la inversión privada la cual puede ser nacional o extranjera y la inversión pública.

La participación de las empresas constructoras en la inversión pública se realiza a través del mecanismo de la licitación para obtener la buena pro y llevar a cabo la ejecución de obras las cuales mayormente son edificaciones o infraestructura como colegios, centros de salud, pistas y verederos, instalación de redes de agua potable y alcantarillado. En el sector privado las constructoras ejecutan obras de viviendas, hoteles, centros comerciales entre otros.

El sector en análisis genera efecto multiplicador en otros sectores de la economía, los cuales suelen ser aquellos que proveen de insumos como la industria del cemento, del fierro, ladrillo, asfalto, entre otros; es preciso señalar que el 70% de las ventas del cemento son destinados al sector informal y el 30% al sector formal.

La inversión total en construcción tiene una relación inversa a la inflación, en relación al tipo de cambio no tiene una relación definida, la tasa de interés la cual es el costo en que incurren las empresas constructoras para obtener capital de trabajo tiene una relación inversa debido que a mayor tasa de interés mayores serán los costos en que incurren las compañías, el gasto público y la inversión extranjera directa tienen un vínculo positivo con la inversión en construcción (Vargas, Castro, & Bautista, 2011).

La actividad de las empresas del sector construcción en el Perú creció en 2.64% en el último bimestre del 2017, respecto al mismo periodo de 2016, de acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas de CAPECO del mes de enero; sin embargo, los tres segmentos empresariales del sector construcción (Infraestructura, inmobiliarios, proveedores) obtuvieron un resultado menor del que esperaban alcanzar en este periodo.

Las empresas de infraestructura tuvieron un crecimiento de 1.11%, por debajo del 6.12% que tenían previsto alcanzar. Las inmobiliarias crecieron 2.36%, frente al 6.62% que habían previsto. Los proveedores de materiales y servicios obtuvieron un mejor resultado, 4.58%, aunque igualmente estuvo por debajo del 5.01% que estimaban alcanzar. El 53% de las empresas constructoras a nivel nacional señalaron que sus operaciones aumentaron, frente al 28% que manifestó que no habían aumentado y el 19% que declaró que decrecieron. El segmento de proveedores de bienes y servicios se reportó el porcentaje más alto de empresas que tuvieron un desempeño positivo (76%), seguido del de promotores inmobiliarios (57%) y del de empresas de infraestructura (27%). El 12% de las empresas manifestó que su incremento fue mayor al 10%, siendo este reporte más alto entre las empresas de infraestructura (23%) que entre los promotores inmobiliarios (7%) y los proveedores de servicios (7%) (Cámara Peruana de la Construcción, 2018).

Habiéndose señalado las características y el dinamismo a nivel macroeconómico del sector construcción en el Perú, es necesario analizar la problemática que presentan las empresas constructoras y sobre todo las que se desarrollan en el sector inmobiliario en la operatividad de sus actividades como la falta de terrenos destinados a complejos habitacionales, trabas burocráticas propias de la administración pública, la carencia de planes de desarrollo urbano entre otros.

Para el análisis de la problemática del sector construcción primero debemos caracterizar los aspectos que actualmente lo definen:

- Tiene un efecto multiplicador sobre otras actividades económicas, ayuda en la generación de empleo y a promover la inversión privada en el país.
- Los trámites de las normas existentes, son más un limitante retrasando la inversión encareciendo el producto final.
- La escasez de viviendas "habitables" de acuerdo a los cánones de "habitabilidad".

La ausencia de planes de desarrollo urbano está vinculada directamente a que cada vez se cuenten con menos espacios destinados a viviendas y sobre todo a la construcción de complejos habitacionales; las ciudades en el Perú como la ciudad de Chiclayo ha presentado un elevado crecimiento poblacional y por ende la población ha ocupado terrenos muchas veces destinados a fines agrícolas para poder construir sus viviendas generando un mayor desorden en el desarrollo de la provincia (Vega, 2014).

1.2. Características y Manifestaciones del Problema de Investigación

1.2.1. Antecedentes.

Maceli, (2017) afirma en su investigación titulada Innovación en el sector de la construcción del Perú: Estado actual y diagnóstico, teniendo como objetivo general: diagnóstico de la situación actual con respecto a la innovación en el sector de la construcción del Perú, se empleó como método de recolección de datos la entrevista, lo que permitió llegar a la conclusión que la situación actual de la innovación en el Perú ha mejorado en los últimos diez (10) años, habiendo salido de la crisis de la década de los noventa (90), lo cual ha permitido incrementar el capital para invertir en diversos proyectos necesarios para el desarrollo sostenible del país. También se concluyó que los problemas que inhiben la innovación son debidos que no se percibe a la misma como un elemento fundamental para mejorar la competitividad de las empresas constructoras.

Garcia (2018) en su investigación titulada Impacto Económico y Social de la Obra de Inversión Pública: Creación del Paseo Yortuque en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre y Av. Grau del distrito de Chiclayo, periodo 2012-2015, plantea como objetivo general determinar los impactos generados por la obra de inversión pública: creación del paseo Yortuque en la Av. Víctor Raúl Haya de la Torre y Av. Grau del distrito de Chiclayo, periodo 2012-2015. El tipo de investigación que utilizó fue descriptivo y correlacional, descriptivo, porque busca caracterizar y precisar, cuáles son las variables determinantes del comportamiento de los beneficiarios del proyecto a través de la construcción del Paseo Yortuque y correlacional, porque mide el grado de relación entre dos o más variables.

La investigación llegó a la conclusión que se han generado beneficios a la población directamente beneficiada, permitiendo incrementar el valor de sus terrenos, mejorando su calidad de vida, su visión panorámica de la zona con áreas verdes, sin embargo, lo negativo post a la obra de acuerdo a los resultados es que los niveles de inseguridad han incrementado, considerando según lo pobladores el Paseo Yortuque como una zona de alto riesgo.

Hernández & Valladolid (2016) en su investigación titulada Impacto de las estrategias crediticias inmobiliarias en el desarrollo de la provincia de Chiclayo, plantean como objetivo general determinar el impacto de las estrategias crediticias en el ámbito inmobiliario en el desarrollo de provincia de Chiclayo. Las técnicas de recolección de datos empeladas fueron la encuesta, entrevista, para lo cual se ha aplicado el instrumento del cuestionario el cual fue aplicado a una muestra representativa de la población de la provincia de Chiclayo.

La investigación llegó a la conclusión que la implementación de estrategias como las de Mi vivienda, Techo propio, el leasing y la capitalización han generado mayor interés por parte de la población. Así también se determinó que el poblador tiene temor de utilizar la banca debido al poco conocimiento y la cultura financiera. Las personas al tomar la decisión de comprar un bien inmueble lo hacen de acuerdo a su estilo de vida, personalidad, motivación, por lo cual se cataloga como una toma de decisión de complejidad. Los factores que se analizan en esta toma de decisiones son los precios y beneficios que brindan las diferentes inmobiliarias.

Farro & Olarte (2015) en su tesis Responsabilidad social empresarial en las constructoras de la ciudad de Chiclayo, donde se planteó determinar si las empresas constructoras son respetuosos y cumplen con la sociedad, a través de encuestas y entrevistas se logró llegar a la conclusión que el 27% de las empresas constructoras analizadas son socialmente responsables con sus

principales grupos de interés, EL 40% de las constructoras en estudios consideran fundamental tener convenios con sindicatos u otras asociaciones de trabajadores, y brindar igualdad de oportunidades.

Becerra (2014) en su investigación titulada “Dinámica de precios del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo periodo 2008-2013, se planteó como objetivo general analizar la dinámica de los precios del sector inmobiliario en la ciudad de Chiclayo, para lograr cumplir con el objetivo se emplearon métodos de recolección de datos como la observación directa, entrevistas y análisis documental. El tipo de estudio es descriptivo y el diseño de la investigación es no experimental, se ha analizado data secundaria proveniente de entidades financieras como Mi Vivienda, BCRP, MEF, BBVA, CAPECO, Sub Gerencia de Fiscalización de Chiclayo, las entrevistas se realizaron a los agentes intervinientes como arquitectos, ingenieros civiles, peritos tasadores y promotoras inmobiliarias de la ciudad de Chiclayo.

La investigación llego a la conclusión que el desarrollo de la economía del país depende del esfuerzo del sector público en la creación de espacios de concertación sectoriales y de infraestructura básica, lo cual motiva la generación de inversiones privadas, las mismas que generan empleo y valor agregado. En relación a la demanda de viviendas, se ha visto favorecida debido a factores externos como el crecimiento de la economía y la localización de las grandes empresas, y por factores internos como el incremento de empleo, mejores remuneraciones, aumento de la clase media y migraciones a la ciudad, lo cual ha promovido el fomento de programas estatales como Mi Vivienda dirigido a la clase media y populares.

Mayorca (2017) en su tesis titulada Evaluación de viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial en el distrito de Socabaya, Arequipa, determinó como objetivo de investigación

evaluar la viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial, llegando a la conclusión que en la ciudad de Arequipa la oferta inmobiliaria de casas para los segmentos B Y B⁺ es más escasa debido en los distritos de mayor demanda los terrenos están altamente valorizados generándose la tendencia de construcción de complejos departamentales. Así también se determinó que las poblaciones tienen mayor preferencia por adquirir una casa sin embargo por los elevados costos de los terrenos no les es posible.

Vásquez, (2011) en su tesis la inversión en el sector construcción y en el desarrollo económico- social de la provincia de Trujillo, tiene como fin primordial determinar la incidencia que tiene la inversión en el sector construcción sobre desarrollo económico – Social, así como cuantificar el crecimiento de la inversión en el sector construcción en la provincia de Trujillo. El investigador concluye que socialmente, las obras de construcción ejecutadas en nuestra ciudad son bien vistas por los ciudadanos, generan empleo para los especialistas de este rubro, comodidad para las personal que adquieren las propiedades una vez construidas, y una mejor vista mucho más organizada y moderna de nuestra ciudad.

1.2.2. Formulación del problema de investigación.

¿Cuáles son los efectos económicos y sociales generados por el Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo?

1.2.3. Objetivos.

1.2.3.1. *Objetivo general.*

Analizar los efectos económicos y sociales generados por el Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo.

1.2.3.2. *Objetivos específicos.*

1. Conocer las características de las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo generadas de la inversión del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí
2. Determinar los efectos económicos y sociales de las familias en las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo.
3. Analizar si la ejecución del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí cumple con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano.

1.2.4. Justificación de la investigación

El presente estudio realizado a las familias de las urbanizaciones del área de influencia del proyecto privado condominio Colibrí no sólo nos proporcionará información sobre las características de éstas, sino también nos ayudará a determinar los beneficios económicos y sociales generados de la ejecución del proyecto. Por otro lado, se pretende analizar si la ejecución del proyecto inmobiliarios cumple con las políticas del Plan de desarrollo urbano.

Como futuras Economistas estamos seguras que la elaboración de tesis como esta nos ayuda a ver mejor la realidad, tener un panorama más claro sobre la ejecución de los proyectos

inmobiliarios y los efectos que estos generan. En consecuencia, creemos que nuestra investigación generará motivación en los estudiantes para mayores investigaciones en estos temas y la implementación de estrategias para mejorar el desarrollo social y económico de nuestra ciudad y de nuestro país.

1.2.5. Limitaciones de la investigación.

Las limitaciones de la investigación se constituyen principalmente por la falta de recursos monetarios para analizar la totalidad de Proyectos de inversión inmobiliaria que componen la ciudad de Chiclayo, lo que también se traduce en una limitación de muestra de la investigación; por otro lado, se encontraron dificultades para poder conseguir las entrevistas a los funcionarios de la Municipalidad de Chiclayo.

Capítulo II: Marco Teórico

2.1. Bases Teóricas

2.1.1. Sector inmobiliario.

El sector inmobiliario es aquel cuyo objeto de su actividad está vinculado al negocio de bienes inmuebles, es decir, está relacionado a todo tipo de derechos y obligaciones con los que operan los actores de este sector. La actividad de este sector está más vinculado a la inversión que al consumo. Los bienes o derechos del sector inmobiliario se compilan de la siguiente manera:

- Fincas rústicas (suelo no urbanizable).
- Suelo urbanizable.
- Suelo urbano.
- Edificaciones (de diferentes tipologías).
- Derechos (a edificar, de paso, de luces, servidumbres, de uso, etc.).

En el sector inmobiliario, también se realizan las siguientes actividades por diferentes actores pertenecientes a este sector:

- Desarrollar suelo.
- Promover.
- Construir.
- Arrendar.
- Vender.
- Administrar inmuebles.

La gestión inmobiliaria se encuentra estrechamente unida a todos los bienes que están íntimamente ligados al suelo; es decir, todos aquellos que el Estado considera jurídicamente como bienes raíces o también llamados bienes inmuebles. El gestor inmobiliario tiene como principal tarea la gestión operativa de dichos bienes. Es la gestión de los activos físicos, equipamiento e instalaciones de los mismos. El gestor se encarga de los procesos, sistemas y recursos humanos necesarios para gestionar el ciclo de vida de los inmuebles, incluyendo su adquisición, control, mantenimiento, utilización y venta (Arderiu, 2011).

2.1.2. Gestión de proyectos.

2.1.2.1. *Gestión de proyectos desde la óptica de la PMBOK.*

Define a un proyecto como un esfuerzo temporal que se realiza con el fin de crear un producto y/o servicio, y tiene (3) tres características fundamentales: es temporal, crea un producto, servicio o resultado único y su elaboración es gradual. Todo proyecto presenta limitaciones básicas como el tiempo, el costo, el riesgo, alcance, calidad, recursos y satisfacción del cliente. Las restricciones son de carácter múltiple por ende lo factible para lograr el éxito del proyecto es considerar a todas las variables implicadas de manera dinámica. La gestión de proyectos implica la administración de los mismos la cual es la aplicación de conocimiento, habilidades, herramientas y técnicas en el desarrollo de las actividades para alcanzar los objetivos del proyecto, así también en esta teoría cobra mucha importancia la planificación en cada una de las fases de la ejecución de un proyecto.

Cabe recalcar que el PMBOK no es una metodología, pero sí una guía que nace ante la necesidad de mejorar los procesos en la ejecución de un proyecto independientemente cuál es su tipología. Esta guía contempla (5) cinco fases en el ciclo de vida de la administración de

proyectos: inicio, planificación, ejecución, control y cierre, teniendo en cuenta que dentro de cada fase existen procesos (Project Management Institute, Inc., 2013).

2.1.2.2. *Gestión de proyectos desde el enfoque empresa-proyecto.*

Parte de la definición de un proyecto como una unidad mínima de inversión con capacidad de vida autónoma y susceptible de evaluación, así también se establece que una empresa es una organización económica que integra un conjunto de proyectos, por ello la empresa y el proyecto son conceptos ligados estrechamente y se desarrollan de forma sistemática, sus elementos se encuentran interrelacionados y buscan un objetivo común.

En la línea del enfoque sistémico de la empresa y en la vinculación de la misma con los proyectos que se desarrollan, podemos determinar las siguientes características:

1. *Globalidad del sistema.* En un proyecto no se debe tomar de manera aislada la relación de todos sus elementos básicos, sino por el contrario, debe de contemplarse con una visión de conjunto de las distintas relaciones que establecen entre los elementos que conforman cada fase de un proyecto.
2. *Complejidad del sistema.* Como consecuencia de las múltiples variables que entran a formar parte de los proyectos, así como las numerosas relaciones que entre ellas existen, se puede decir que el proyecto es un sistema organizado, generalmente complejo.
3. *Relación con el exterior.* Los proyectos por estar vinculados con variables económicas se encuentran expuestos a los cambios de las variables externas como el precio de los combustibles y minerales, estos cambios bruscos en la dinámica económica mundial también son llamados shocks adversos externos y ponen en riesgo la eficiente ejecución del mismo. Así también podemos contemplar en esta categoría los efectos negativos que los proyectos y

actividades empresariales producen en el medio ambiente y que deberían estar plasmadas en evaluaciones de impacto ambiental con la intención de mitigar los posibles daños al medio ambiente.

4. *Precisa de un Plan.* Todo proyecto requiere de recursos para ser implementado, los mismos que tanto para su adquisición como para su empleo deben ser especificados en un programa o plan de actividades las cuales deben estar al detalle, de manera que facilite el logro de objetivos concretos relacionados a cada una de las fases del ciclo del proyecto. Se debe tener en cuenta que el plan debe contemplar un presupuesto, así como las cantidades de cada uno de los recursos.
5. *Flexibilidad y capacidad de adaptación.* Un proyecto está expuesto a perturbaciones debido a cambios en las variables del entorno: factores ambientales, políticos, regulatorios, tecnológicos, económicos, legales, etc., por ello todo proyecto debe contar con un plan de contingencia de manera tal que se pueda hacer frente a estas perturbaciones o cambios a fin de lograr la eficiencia deseada.

La gestión de proyectos desde el enfoque empresarial tiene como finalidad la planificación, el seguimiento y control de las actividades y recursos empleados en la ejecución de proyectos, busca ayudar en el proceso de asignación de recursos tomando en cuenta el límite de tiempo y costos, también permite orientar los esfuerzos del personal a un solo objetivo con liderazgo, a fin de tomar buenas decisiones.

La finalidad de una buena gestión de proyectos es reducir las posibilidades de que esto ocurra y garantizar que en la medida de lo posible y a pesar de las inevitables incertidumbres, la organización saque el máximo rendimiento posible de su inversión. Los beneficios financieros están claros, pero la gestión de proyectos implica otros muchos beneficios intangibles, como una

mayor satisfacción personal, que llevan a incrementar la motivación y los resultados futuros.

(Araya, 2015)

2.1.3. Desarrollo urbano.

El desarrollo urbano es un aspecto de la planificación estratégica territorial de suma importancia, el cual debe tener las características de sostenible e integrador, que permite organizar el desarrollo de las ciudades identificando brechas de infraestructura pública como privada, así también como identificar el potencial del uso del suelo de manera tal que se mitigue el impacto ambiental negativo de la industria, comercio, transporte entre otras actividades económicas.

En la actualidad el catastro desarrollado en los gobiernos locales no toma en cuenta a la población pobre y/o comunidades, el objetivo principal de la planificación territorial es diseñar proyectos de infraestructura a gran escala como agua y desagüe, transporte urbano e interurbano, la generación y distribución de energía. Así también la planificación permite a través de la cartografía identificar los asentamientos informales y por ende no permite identificar los problemas sociales que esto genera.

A nivel municipal, los objetivos de la planificación son principalmente las infraestructuras a escala más pequeña (como la recogida y eliminación de residuos sólidos o la construcción de carreteras locales), los planes de urbanización o remodelación de los barrios y la normativa sobre usos del suelo y edificación.

La mayor parte de la planificación a nivel municipal se desarrolla de manera aislada, con un planteamiento sectorial limitado, por ejemplo, a instalaciones de alcantarillado, agua, energía, vivienda o educación. Sin embargo, la armonización de objetivos de transporte, desarrollo

económico, usos del suelo y viviendas asequibles permite frenar el desarrollo urbano disperso, fomenta un crecimiento económico equitativo, reduce el tráfico y el consumo energético y ayuda a generar activos (Belsky, 2012).

2.1.4. Externalidades.

Las externalidades pueden surgir entre productores y consumidores o viceversa y dichas externalidades se califican como negativas cuando la acción de una de las partes impone costes a la otra o positivas si la beneficia. Si hablamos de externalidades, el precio de los bienes no tiene por qué reflejar su valor social. Entonces podemos llegar a tener ineficiencia en el mercado.

La característica crucial de las externalidades es que los bienes que dan origen a aquellas interesan a los individuos, pero no se venden en mercados organizados; los problemas prácticos que plantean generalmente las externalidades se deben a que los derechos de propiedad están mal definidos; por lo tanto, si los derechos de propiedad están bien definidos, el intercambio entre los agentes da lugar a una asignación eficiente de la externalidad (Pindyck & Rubinfeld, 2009).

2.1.5. Modelo Econométrico.

En la presente tesis se estimará a través del llamado Modelo de Gauss, modelo clásico o estándar de regresión lineal (MCRL), el cual es el cimiento de la mayor parte de la teoría econométrica y plantea siete supuestos:

1. El modelo de regresión es lineal en los parámetros, aunque puede o no ser lineal en las variables. $Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_i + \mu_i$

2. Los valores de la regresora X pueden ser fijos en muestras repetidas (regresora fija) o haber sido muestrados con la variable dependiente Y (regresora estocástica). Por otro lado se supone que las variables X y el término de error son independientes. $Cov(x_i, \mu_j) = 0$
3. El valor medio de la perturbación μ_i es igual a cero. Lo que sostiene este supuesto es que los factores que no se incluyen explícitamente en el modelo por lo que van a estar incorporados en μ_i , no van a afectar sistemáticamente el valor de la media de Y , los valores positivos de μ_i se cancelan con los valores negativos de μ_j de tal manera que el efecto promedio va a ser cero $E(\mu_i|x_j) = 0$ o, si X no es estocástica $E(\mu_i) = 0$. Este supuesto me va a indicar que no habría sesgo o error de especificación por lo que el modelo de regresión está especificado correctamente. Por ejemplo, un error de especificación sería omitir variables explicativas importantes o elegir una forma funcional equivocada de la relación entre las variables Y y X .
4. Homocedasticidad o varianza constante de μ_i ; por lo que la varianza del término de error es la misma sin importar el valor de X . $Var(\mu_i) = \delta^2$
5. No existe autocorrelación entre las perturbaciones μ_i, μ_j , dado los valores X_i y X_j ($i \neq j$), la correlación entre dos μ_i, μ_j ($i \neq j$) es igual a cero, por lo que dichas observaciones se muestrean de manera independiente. $Cov = (\mu_i, \mu_j | X_i, X_j) = 0$
6. El número de observaciones n debe ser mayor que el número de variables explicativas por estimar.
7. No todos los valores X en una muestra determinada deben ser iguales, por lo que la $Var(x)$ debe de ser positiva.

Para entender el teorema de Gauss- Markov vamos a considerar también la propiedad del mejor estimador lineal insesgado (MELI) el cual debe cumplir con lo siguiente: debe ser una función lineal de la variable aleatoria, debe ser insesgado es decir que su valor promedio va ser

igual a su valor verdadero y tiene que tener varianza mínima para que se considere como estimador eficiente (Gujarati & Porter, 2010).

Capítulo III: Metodología

3.1. Diseño de Contrastación de Hipótesis

3.1.1. Diseño de investigación.

La investigación se realizó de manera cuantitativa y cualitativa no experimental, también llamada ex post facto, la variable independiente no fue manipulada, y es de corte transversal, es decir los datos fueron recabados en un momento fijo del tiempo. (Tam, Vera, & Oliveros, 2008)

La investigación cuantitativa y cualitativa comprendió y desarrolló conceptos partiendo de datos, sin embargo, no se obtuvieron los datos para evaluar hipótesis, en cambio se formularon interrogantes de investigación que orientaron a elaborar los objetivos de investigación y encaminan el desarrollo de la misma (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010).

La tesis ha diseñado un modelo de regresión lineal que se representa mediante una ecuación uniecuacional del tiempo considerado. A continuación se denota la ecuación:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \beta_3 * X_3 + \beta_4 * X_4 + \beta_5 * X_5 + u$$

$$\beta_1, \beta_2 \text{ y } \beta_3, \beta_4 \text{ y } \beta_5 > 0$$

Regresión Y con valores Antes/después

Variables regresivas

Variables predictoras (X): (Constante),

X1: Valor de vivienda antes/después de la ejecución del proyecto

X2: Valor del terreno antes/después de la ejecución del proyecto

X3: Oportunidades de negocios antes/después de la ejecución del proyecto

X4: Calidad de los servicios básicos antes/después de la ejecución del proyecto

X5: Nivel de seguridad ciudadana antes/después de la ejecución del proyecto

Variable Endógena (Y):

Y: Medida de consideración de satisfacción antes/después de la ejecución de la construcción del condominio en mejora vivienda/terreno/negocio/servicios básicos/securidad ciudadana.

3.1.2. Tipo de investigación.

La presente investigación fue de tipo aplicada porque tuvo como propósito resolver problemas de la sociedad, está fundamentada en los aportes tecnológicos que ha proporcionado la investigación básica (Lozada, 2014).

3.2. Población

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) puntualizaron que la población se obtiene de la unidad de estudio, donde participa como objeto y participante en el tema a abordar; es por ello que se le considera como el grupo de los casos que se asocian con las descripciones del estudio. Por consiguiente, la población de la tesis abarcó a los dueños de hogar de las zonas de radio de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad de Chiclayo donde se encuentra la empresa inmobiliaria privada condominio Colibrí, que según la unidad catastral de la municipalidad de Chiclayo son 4005 habitantes.

3.3. Muestra

Para determinar el cálculo de la muestra, se utilizará la fórmula de población finita y utilizando como total de población finita a las 4,005 habitantes, se nos muestra los siguientes datos:

$$n = \frac{z^2 * p * q * N}{E^2 * (N - 1) + z^2 * p * q}$$

Dónde:

N: total de la población finita

Z: 1.96 al cuadrado (con un nivel de confianza de 95%)

p: probabilidad de éxito (en este caso 50%)

q: probabilidad de fracaso 1-p (tenemos 1-0.5= 0.5)

E: margen de error (5%)

n: tamaño de la muestra

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * (1 - 0.5) * 4005}{0.05^2 * (4005 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * (1 - 0.5)}$$

$$n = 351 \text{ encuestados}$$

Ñaupas, Valdivia, Palacios, & Romero (2014) señalan que la muestra es el subconjunto, o parte del universo o población, seleccionado por métodos diversos, pero siempre teniendo en cuenta la representatividad del universo. Es decir, una muestra es representativa si reúne las características de los individuos del universo. El tamaño de la muestra que hemos obtenido

después de la aplicación de la fórmula nos llevó a aplicar 351 encuestas a los propietarios de los predios de las zonas de influencia, las cuales son: urbanización Salaverry, Bancarios y los Libertadores, distribuidos como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 1
Distribución de encuestas realizadas

Zona	Encuestas
Libertadores	112
Bancarios	162
Salaverry	77
Total	351

Fuente. Elaboración propia.

3.4. Técnicas de recopilación de datos y técnicas para el procesamiento de información

En la presente tesis la recolección de datos con lo que se logró satisfacer dos de los objetivos se realizó mediante el método de la encuesta, con la cual se empleó el instrumento del cuestionario. La encuesta “es la aplicación o puesta en práctica de un procedimiento estandarizado para recabar información (oral o escrita) de una muestra amplia de sujetos. La muestra ha de ser representativa de la población de interés y la información recogida se limita a la delineada por las preguntas que componen el cuestionario pre codificado” (Quintanal & Begoña, 2012).

Los datos obtenidos fueron procesados en el Programa SPSS 25, donde a partir de la información codificada y/o obtenida logramos analizar a través de pruebas realizadas en dicho programa estadístico y mediante el modelo econométrico de regresión lineal conocimos los resultados.

Por otro lado, se cumplió con el tercer objetivo utilizando la técnica de la entrevista. Bonilla y Rodríguez (citado por Del Cid, Méndez, & Sandoval , 2011) afirma que la entrevista es una

interacción en la cual se exploran diferentes realidades y percepciones, donde el investigador intenta ver las situaciones de la forma como la ven sus informantes, y comprender por qué se comportan de la manera en que dicen hacerlo. Dichos autores hacen referencia a que la entrevista implica mucho más que emplear el sentido del oído, (...). En resumen, tener la capacidad de captar lo que dice y no dice el entrevistado, sin caer en la subjetividad al momento de registrar la información. Es así como se realizó una entrevista individual y estructurada donde se obtuvo la información pertinente.

Finalmente, la investigación se fundamentó en principios éticos, es decir, teniendo como objeto de estudio a personas, se tuvo que disponer de un consentimiento previo con las mismas para participar, coadyuvando al logro de los objetivos de la presente investigación. Por lo tanto, todos los encuestados y entrevistados fueron debidamente informados del objetivo de la encuesta y la entrevista que se les realizó, además se les absolvió cualquier duda que tuvieron durante el proceso de las mismas; y con respecto a la confidencialidad de los resultados, se le informó que la información recogida como los datos personales serán única y exclusivamente para el estudio.

3.5. Definición y Operacionalización de Variables

Tabla 2

Matriz operacionalización de variables

Variablen	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores
Proyectos inmobiliarios	Es cualquier proyecto que involucre una obra de construcción sobre un bien raíz, destinado a usos civiles que no sean de infraestructura.	Son intervenciones de inversión privada que puede medirse por cantidad de proyectos ejecutados	Proyectos de inversión privada	- Inversión
		Son intervenciones de inversión privada que pueden ser caracterizadas a través de la determinación de los procesos que la conforman	Procesos productivos	- Criterios de selección de la localización del proyecto
Beneficio Económicos y Sociales de las Familias	Beneficio Económico se entiende como un incremento en la riqueza de un país o región en particular, en dónde se experimenta un determinado nivel de progreso que repercute positivamente en sus habitantes. El Beneficio Social creado por un proyecto es la mejora del nivel de desarrollo social, hablándose directamente del nivel de bienestar social o condiciones de vida de los beneficiarios, directamente atribuible al proyecto.	Se mide a través de la renta per cápita, es decir, la cantidad de bienes y servicios que se producen de media por ciudadano de un territorio.	Bienestar económico	- Nivel de riesgo
		Mejora la calidad de vida de la población aledaña a la zona de ejecución del proyecto inmobiliario.	Bienestar social	- Nivel de conocimiento de los procesos propios de un proyecto inmobiliario.
				- Oportunidad de Negocio
				- Valorización de Predios
				- Valorización de Terrenos
				- Tipo de Vivienda
				- Nivel de Servicios Básicos
				- Nivel de Seguridad

Fuente: Elaboración propia

Capítulo IV: Resultados y Discusión

4.1. Resultados

4.1.1. Conocer las Características de la de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores generadas de la Inversión del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí de la Ciudad Chiclayo.

Para lograr el presente objetivo se ha aplicado encuestas a las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo que son los beneficiarios directos, obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 3
Sexo de los encuestados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Femenino	168	47.9
Masculino	183	52.1
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

En la tabla 3 observamos que de los 351 encuestados que representa el 100%, el 52.1% son de sexo masculino mientras que, el 47.9% de ellos son de sexo femenino.

Tabla 4
Nivel de instrucción de los encuestados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Secundaria incompleta	22	6.3
Secundaria completa	72	20.5
Técnico superior	96	27.4
Universitario completo	134	38.2
Posgrado	27	7.7
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

En la tabla 4 podemos observar que del 100% (351) de los encuestados, el 38.2% (134) de ellos han alcanzado un nivel de instrucción de universitario completo, asimismo solo el 6.3% (22) cuentan tan solo con secundaria incompleta.

Tabla 5
Nivel de ingresos de los encuestados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 720	1	0.3
721 - 1528	148	42.2
1529 - 2336	43	12.3
2337 - 3144	110	31.3
3145 - 3952	8	2.3
3953 - 4760	15	4.3
4761 - 5568	7	2.0
5569 - 6376	9	2.6
6377 - 7184	6	1.7
7185+	4	1.1
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

En la tabla 5, podemos observar que, el 42.2% de los encuestados percibe ingresos que oscilan entre 721 y 1528 soles mensuales, caso contrario nos muestra el 0.3% de la muestra, que indica que los encuestados perciben un monto menor o igual a 720 soles, siendo este último una cifra insignificante.

Tabla 6
Zona en la que los encuestados residen

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Urbanización Bancarios	162	46.2
Urbanización Salaverry	77	21.9
Urbanización Libertadores	112	31.9
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

En la tabla 6, se indica que, del total de la muestra, 351 encuestados, que representa el 100%, 162 de ellos que representan el 46.2% del total de encuestados, residen en la urbanización Bancarios, sin embargo, solo 77 encuestados (21.9%) respondieron que residen en la urbanización Salaverry.

Tabla 7
Tiempo de residencia de los encuestados en sus zonas

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 3	11	3.1
4 - 6	77	21.9
7 - 9	39	11.1
10 - 13	61	17.4
14 - 16	20	5.7
17 - 19	50	14.2
20 - 22	51	14.5
23 - 26	25	7.1
27 - 29	8	2.3
30+	9	2.6
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 7 muestra que el 21.9% del total de los encuestados (351) residen desde hace 4 a 6 años en sus zonas; sin embargo, solo el 2.3% de estos tienen como tiempo de residencia entre 27 a 29 años en sus zonas.

Tabla 8
Tipo de vivienda de los encuestados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Casa independiente	306	87.2
Departamento en edificio	40	11.4
Vivienda en casa de vecindad	1	0.3
Vivienda improvisada	2	0.6
Local no destinada para vivienda	2	0.6
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

En la tabla 8, se observa que, del total de los encuestados que representa el 100% (351), el 87.2% (306) habita en una casa independiente; sin embargo, el 0.3% (1) de los encuestados indicaron que habitan una vivienda en casa de vecindad.

Tabla 9

Condición de la vivienda de los encuestados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Alquilada	110	31.3
Propia totalmente pagada	215	61.3
Propia por invasión	1	0.3
Propia pagada a plazos	23	6.6
Cedida	2	0.6
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 9, muestra que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, 110 de ellos representados por el 61.3% habitan una vivienda alquilada, mientras que, solo 1 de ellos que representan el 0.3% del total de la muestra, habitan una vivienda propia por invasión.

Tabla 10
Valor de la vivienda antes de la construcción del proyecto inmobiliario

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 20000	3	0.9
20001 - 32778	65	18.5
32779 - 45556	80	22.8
45557 - 58333	54	15.4
58334 - 71111	47	13.4
71112 - 83889	34	9.7
83890 - 96667	22	6.3
96668 - 109444	16	4.6
109445 - 122222	18	5.1
122223+	12	3.4
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 10, indica que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, 80 de ellos que representa el 22.8% de los encuestados consideran que la cotización de la vivienda que habitan oscilaba entre \$32 779 y \$45 556 antes de la construcción del proyecto inmobiliario, por otro lado, solo el 0.9% de los encuestados considera que su vivienda adquirió un valor que se situó entre una cantidad menor o igual a \$20 000.

Tabla 11

Valor de la vivienda después de la construcción del proyecto inmobiliario

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 20000	2	0.6
20001 - 32778	10	2.8
32779 - 45556	77	21.9
45557 - 58333	74	21.1
58334 - 71111	54	15.4
71112 - 83889	47	13.4
83890 - 96667	23	6.6
96668 - 109444	23	6.6
109445 - 122222	17	4.8
122223+	24	6.8
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 11, indica que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, 77 de ellos que representa el 21.9% de los encuestados consideran que la cotización de la vivienda que habitan, después de la construcción del proyecto inmobiliario, oscila entre \$32779 - \$45556, por otro lado, solo el 0.6% de los encuestados consideran que sus viviendas han adquirido un valor descendente o igual a \$20000. Sin embargo, solo el 6,8% considera que el valor de su vivienda asciende a \$122223 a más.

Tabla 12
Valor del terreno antes de la construcción del proyecto inmobiliario

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 10000	3	0.9
10001 - 18778	84	23.9
18779 - 27556	125	35.6
27557 - 36333	55	15.7
36334 - 45111	31	8.8
45112 - 53889	26	7.4
53890 - 62667	15	4.3
62668 - 71444	9	2.6
71445 - 80222	1	0.3
80223+	2	0.6
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 12, indica que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, el 35,6% de la población denota que el valor del terreno previo a la construcción del proyecto inmobiliario osciló entre \$18779 y \$27556. Situación similar, es la que presenta el 23,9% de ellos, puesto que manifiestan que la cotización del terreno donde yace su vivienda oscilaba entre \$10001 y \$18778. Finalmente, solo el 0.6% considera que el valor de su terreno asciende a \$80223 a más.

Tabla 13

Valor del terreno después de la construcción del proyecto inmobiliario

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
<= 10000	1	0.3
10001 - 18778	42	12.0
18779 - 27556	106	30.2
27557 - 36333	91	25.9
36334 - 45111	39	11.1
45112 - 53889	29	8.3
53890 - 62667	16	4.6
62668 - 71444	16	4.6
71445 - 80222	7	2.0
80223+	4	1.1
Total	351	100.0

Fuente: Encuesta dirigida a los pobladores de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Elaboración Propia

La tabla 13, vislumbra que, de los 351 encuestados que representa el 100% de la muestra total, el 30,2% de los encuestados considera que la cotización de su terreno después de la construcción del proyecto inmobiliario adquirió un valor que oscila entre \$18779 - \$27556. Por otro lado, el 12% manifestó que su terreno ha adquirido un valor de entre \$10001 - \$18778. No obstante, solo el 0,3% considera que el valor de su terreno se situó entre una cantidad menor o igual a \$10000.00.

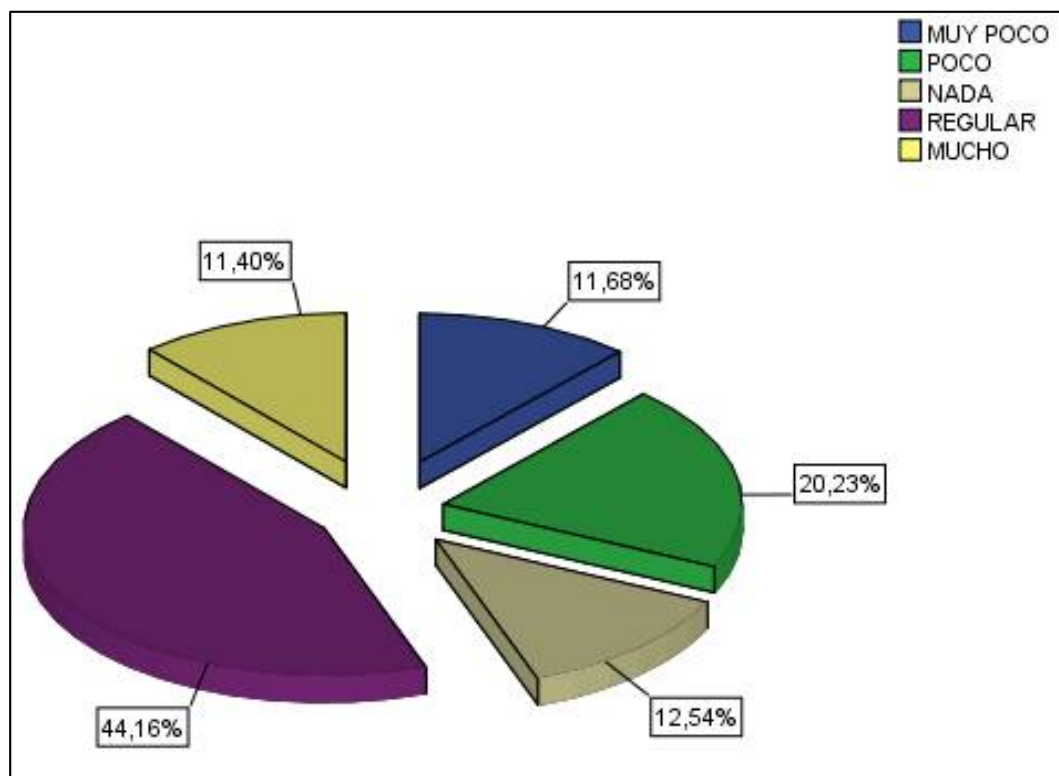


Figura 1 Nivel de mejora en la cotización de la propiedad

En la figura 1, se denota que, de la muestra total, el 44,16% de la población manifestó que la construcción del proyecto inmobiliario tuvo un impacto medio (regular) respecto del nivel de mejora en la cotización de la propiedad. Sin embargo, para el 20,23% de la población, este tuvo un ligero impacto (poco) en el ítem mencionado; mientras que para el 11,40%, el impacto del proyecto inmobiliario fue relativamente sustancial (mucho).

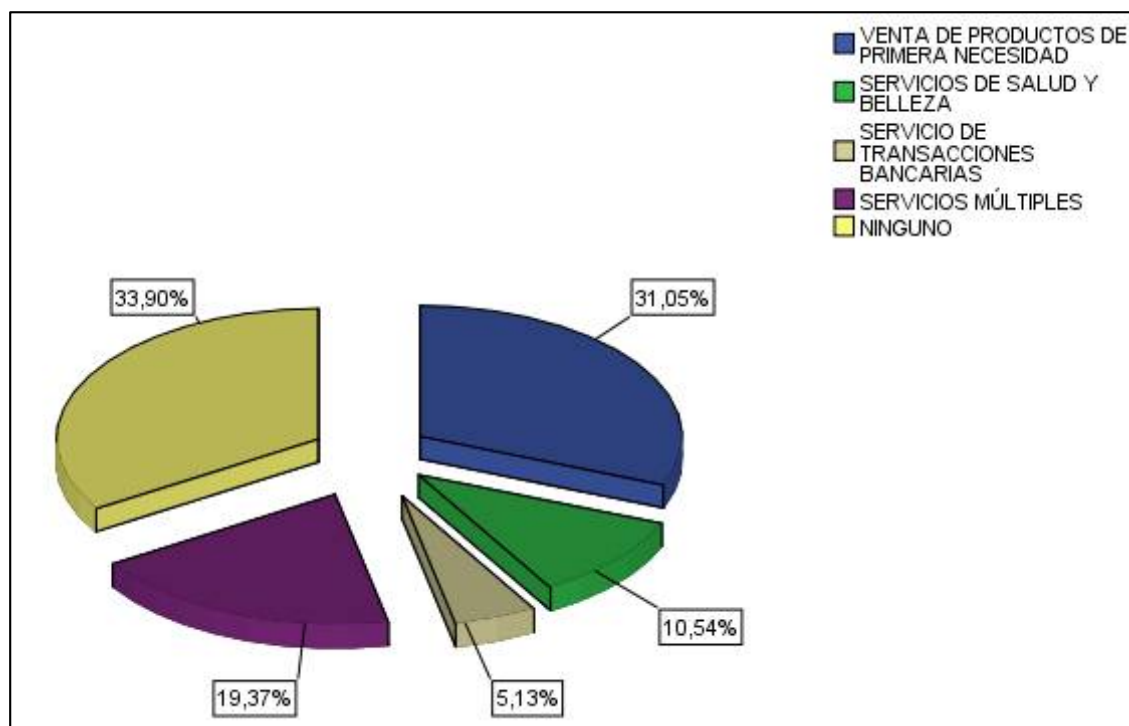


Figura 2 Posibles negocios a desarrollar antes de la construcción del proyecto

En la figura 2, del total de la muestra de 351 encuestados, que representa el 100%, el 33,90% de la población manifiesta que la intención de desarrollar un posible negocio antes del proyecto inmobiliario ha sido nula, debido a que este no contaba con uno antes del proyecto, mientras que el 31,05% cree que podría haber desarrollado un negocio relacionado a la venta de productos de primera necesidad. Asimismo, el 10,54% y 19,37% manifestó sus intenciones de haber desarrollado negocios relacionados a servicios de belleza y salud, así como servicios múltiples respectivamente.

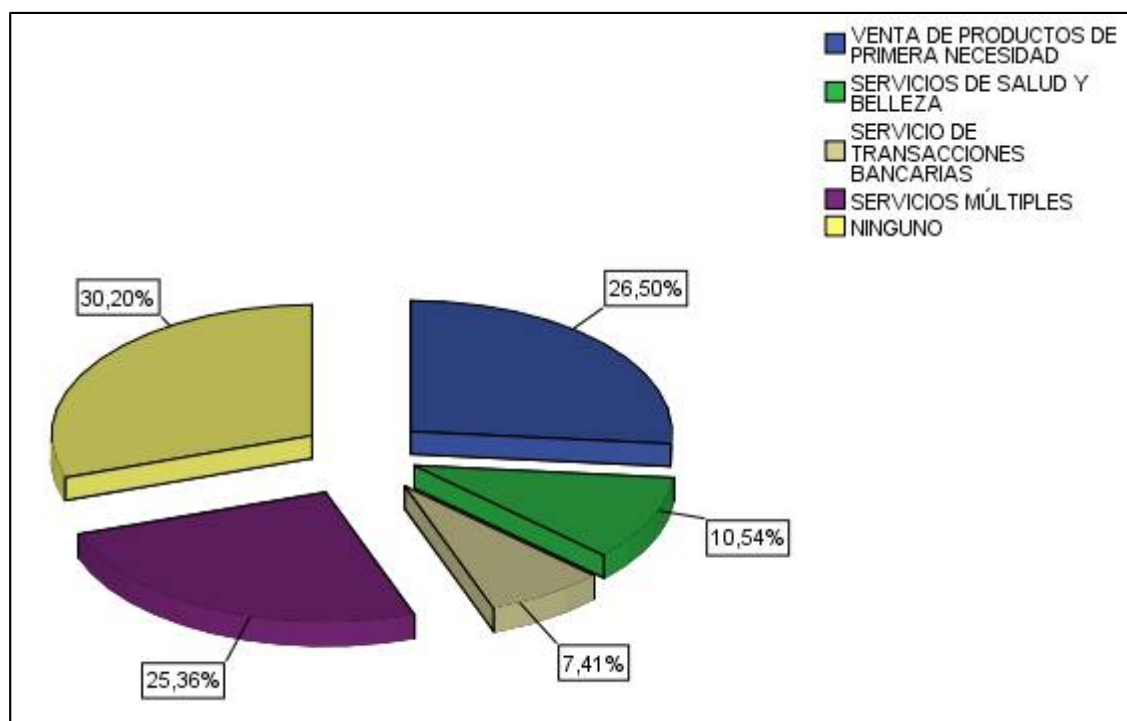


Figura 3 Posibles negocios a desarrollar después de la construcción del proyecto

En la figura 3, se denota que, del total de la muestra de 351 encuestados, que representa el 100%, el 30,20% de la población manifiesta que la intención de desarrollar un posible negocio después del proyecto inmobiliario es nula, debido a que este no cuenta con uno actualmente; sin embargo, el 26,50% cree que podría desarrollar un negocio relacionado a la venta de productos de primera necesidad. De la misma forma, el 25,36% y 10,54% manifiesta intenciones de desarrollar negocios relacionados a servicios múltiples, así como servicios de salud y belleza.

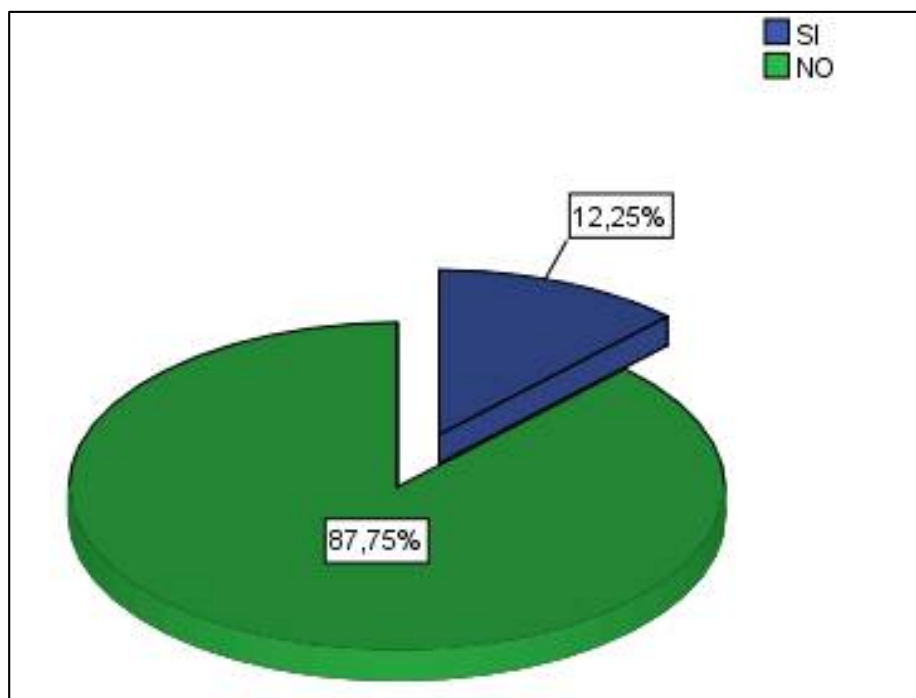


Figura 4 Existencia de negocio en la vivienda antes de la construcción del proyecto

En la figura 4, se muestra que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, el 87,85% de ellos no contaba con un negocio en su vivienda antes de la construcción del proyecto inmobiliario. Por su parte solo el 12,25% manifiesta que contaba con un negocio en su vivienda.

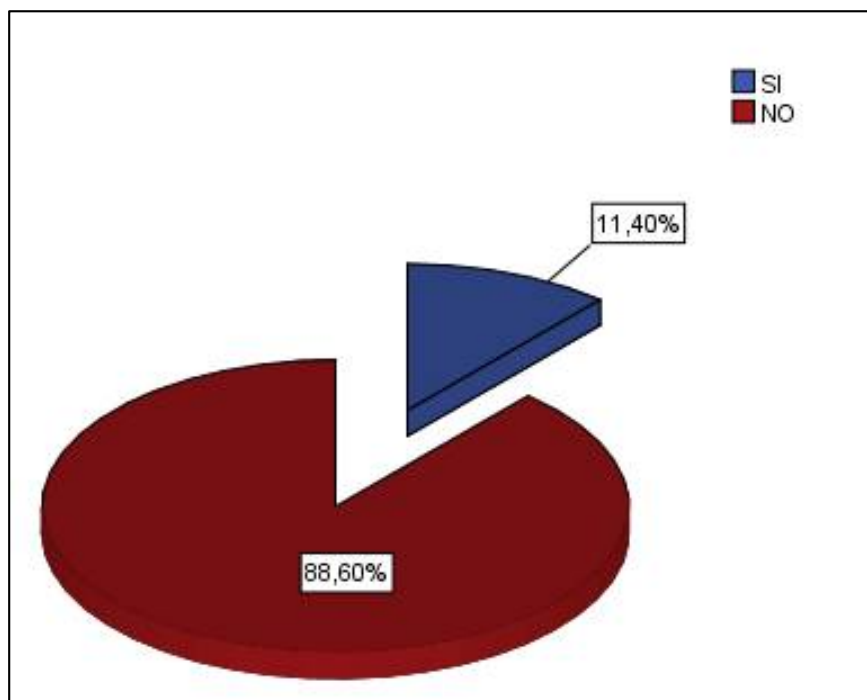


Figura 5 Existencia de negocio en la vivienda después de la construcción del proyecto

En la figura 5, se muestra que, de los 351 encuestados que representan el 100% de la muestra total, el 88,60% de la población, actualmente no cuenta con un negocio en su vivienda, mientras que el 11,40% sí dispone de un negocio.

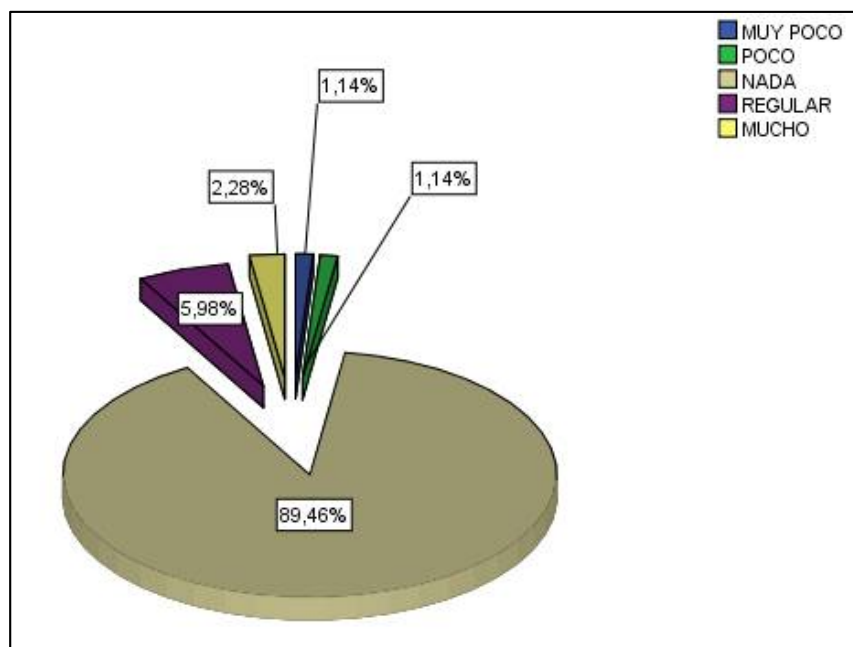


Figura 6 Nivel de mejora del negocio después de la construcción del proyecto

En la Figura 6, se vislumbra, que de la muestra total el 89,46% de la población siente que el nivel de mejora de su negocio ha sido nulo, debido a que este no contaba con uno ni antes ni después del proyecto, razón por la cual el valor es altamente significativo, sin embargo, el 5,98% siente que hubo una mejora regular en su negocio. Finalmente, solo el 1,14% siente que la mejora de su negocio ha sido poco significativa (poco y muy poco).

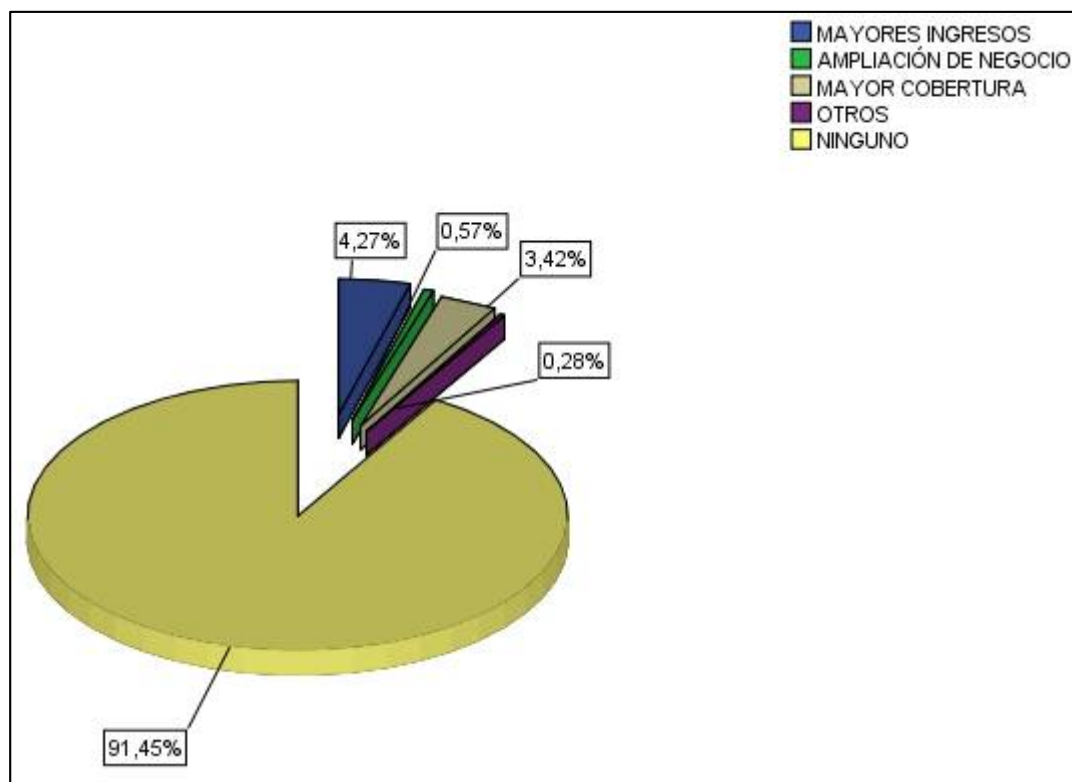


Figura 7 Forma en el que la construcción del proyecto mejoró el negocio

En la figura 7, se denota que de la muestra total el 91,45% de la población siente que el proyecto tuvo un impacto nulo, debido a que estos no contaban con un negocio ni antes ni después, tal como se mencionó en el apartado anterior. Sin embargo, para el 4,27% de la población, este sí tuvo un impacto sustancial relacionado con la obtención de mayores ingresos, mientras que 3,42% este solo le beneficio en una mayor cobertura de su negocio. Finalmente, solo el 0,57% y 0,28% siente que el proyecto inmobiliario tuvo un impacto relacionado con mayor cobertura y otros, respectivamente.

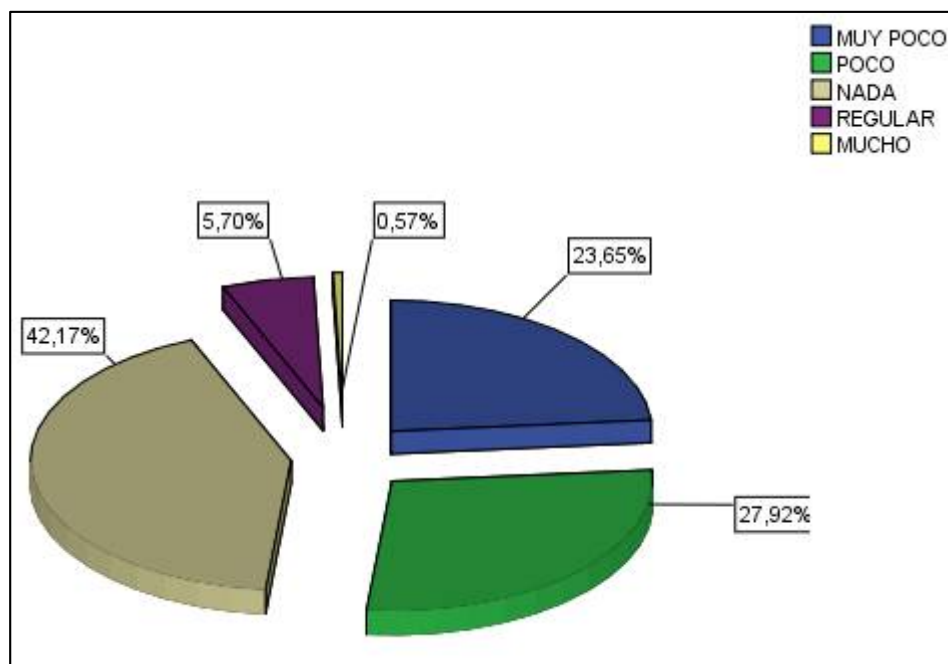


Figura 8 Nivel de calidad de servicios básicos antes de la construcción del proyecto

Tal y como se muestra en la figura 8, se aprecia que, de la muestra total, el 42,17% de la población considera que el nivel de mejora en la calidad de servicios básicos antes de la construcción del proyecto inmobiliario fue nulo. Al igual que este grupo, el 27,92% y 23,65% de la población siente que el nivel de mejora fue bastante minúsculo, en términos de la encuesta (poco y muy poco). Únicamente, el 0,57%, así como, el 5,70% de la muestra, considera que la calidad de los servicios básicos se caracterizaba por poseer un nivel de mejora de mucho y regular, respectivamente.

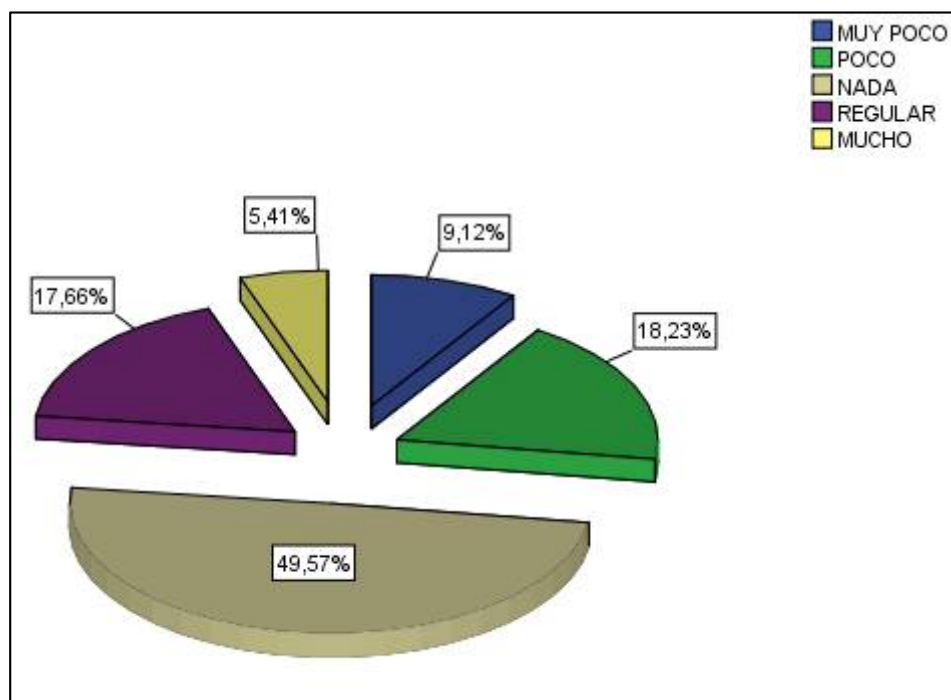


Figura 9 Nivel de mejora en la calidad de servicios básicos después de la construcción del proyecto

En la figura 9, se muestra que, del total, el 49,57% de la población percibe un nivel de mejora nulo en la calidad de servicios básicos después de la construcción del proyecto inmobiliario. Al igual que este grupo inicial 18,23% y 17,66% de la población siente que el nivel de mejora ha sido regular, o que algunos casos hayan tenido un nivel de mejora poco significativo. Situación contraria, es aquella percibida por el 5,41% y 9,12%, puesto que manifiestan, como en el primer caso una mejora significativa (mucho) y leve (muy poco) respectivamente.

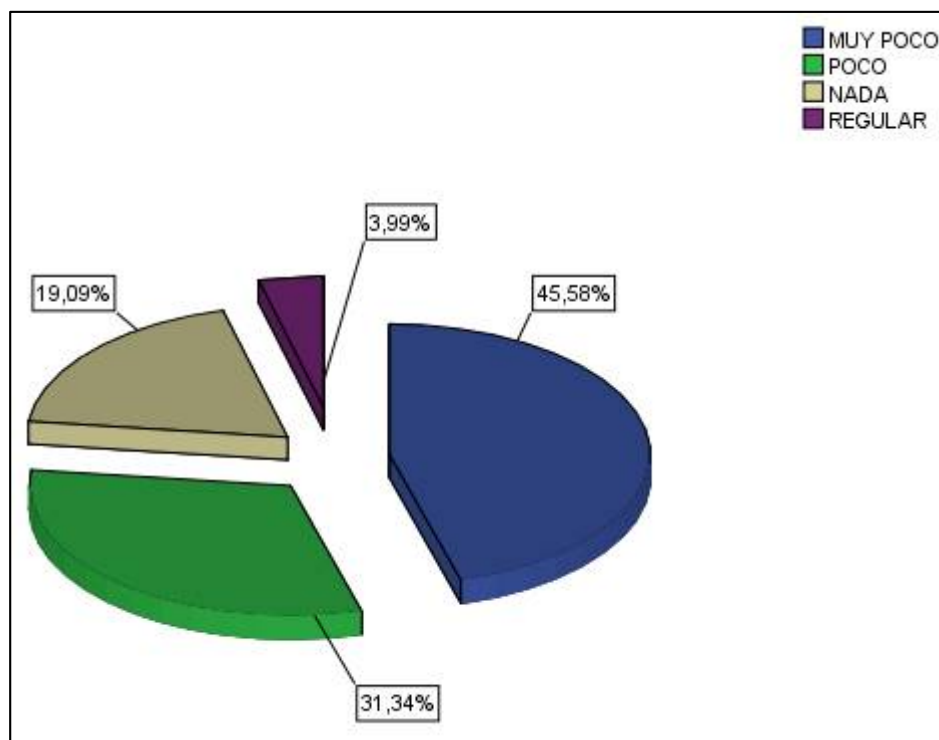


Figura 10 Nivel de seguridad ciudadana antes de la construcción del proyecto

En la figura 10, se indica que de la muestra total el 45,58% de la población percibe que previo a la construcción del proyecto inmobiliario, el nivel de mejora en materia de seguridad ciudadana se situaba en la escala de muy poco, explicado por los continuos episodios de riesgo y atraco que sufrieron. Del mismo modo, para el 31,34%, así como, para el 19,09% de la población, esta situación tuvo un nivel similar, puesto que, presentó niveles de mejora de poco y nada. Finalmente, solo el 3,99% de la población manifestó que, previo al proyecto inmobiliario, el nivel de seguridad ciudadana mejoró de forma regular.

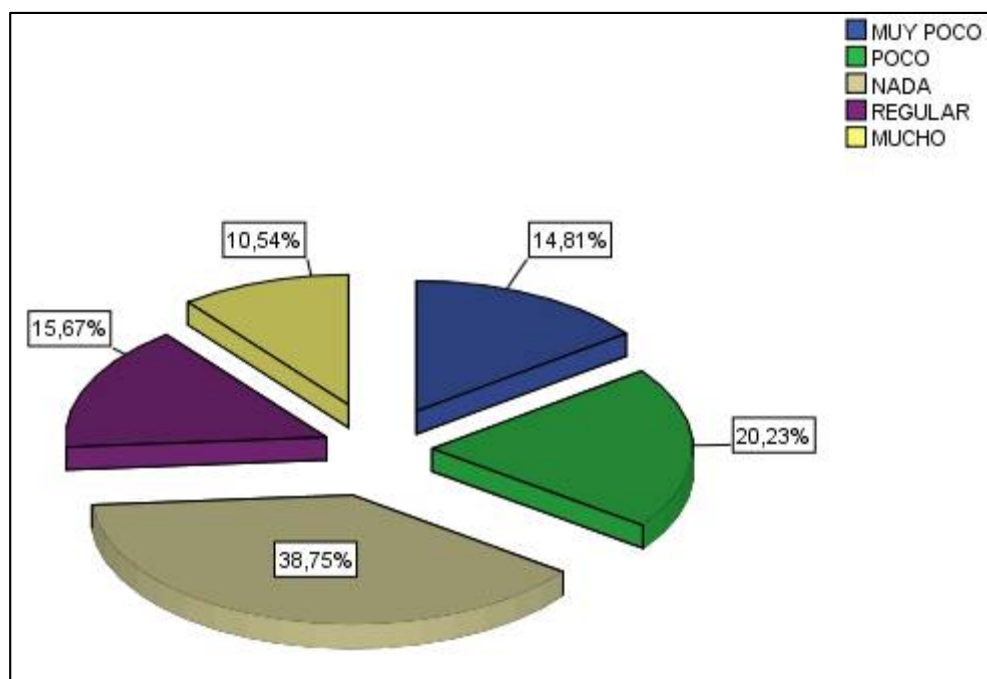


Figura 11 Nivel de mejora en la seguridad ciudadana después de la construcción del proyecto

En la figura 11, se denota que de la muestra total el 38,75% de la población siente que la construcción del proyecto inmobiliario, a nivel de materia de seguridad ciudadana tuvo un impacto nulo, debido, en gran medida a las continuas situaciones de riesgo y robo a la que se ven expuestos. Asimismo, para el 15,67%, la construcción del proyecto inmobiliario ha tenido un impacto regular respecto de la situación de seguridad ciudadana acontecida en el área de estudio; sin embargo, para el 20,23% de la población esta situación ha mejorado en poca proporción. Finalmente, solo el 10,54% y 14,81% siente que el proyecto inmobiliario tuvo un impacto significativo(mucho), mientras que su par opina que este mejoro muy poco el nivel de seguridad ciudadana.

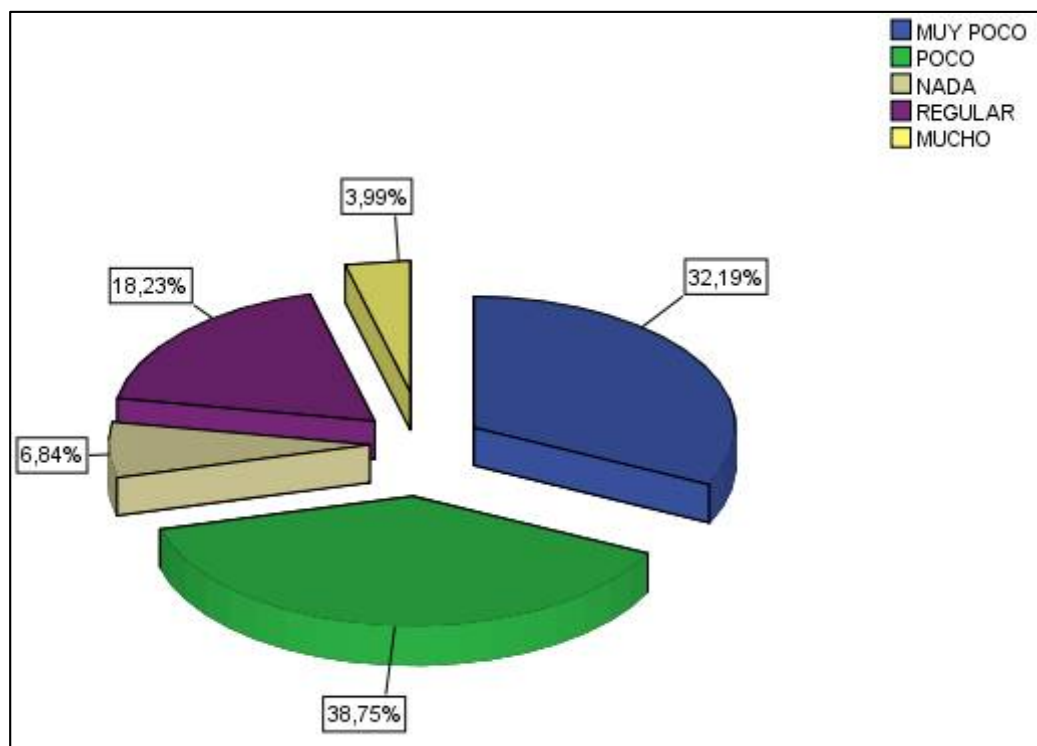


Figura 12 Nivel de mejora en su propiedad, negocio, servicio básico y nivel de seguridad ciudadana

En la figura 12, Se denota que de la muestra total el 38,75% de la población siente que la construcción del proyecto inmobiliario permitió un nivel de mejora poco significativo respecto a un conjunto de característica (precio de la propiedad, servicios básicos, negocios y seguridad ciudadana). Por su parte el 32,19% de la población cree que el nivel de mejora respecto al proyecto fue bastante leve (muy poco). Sin embargo, para el 3,99% de la población sostiene que este sí tuvo un impacto sustancial (mucho) relacionado al nivel de mejora antes mencionado.

4.1.2. Determinar los efectos económicos y sociales de las familias en las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad de Chiclayo.

Para lograr resolver este objetivo se realizó y ejecutó una encuesta, la cual estuvo dirigido a las familias de las viviendas, quienes son los beneficiarios directos, de las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores con la ejecución del proyecto inmobiliario privado condominio colibrí, posterior a ello la data se procesó mediante el programa SPSS versión 25 y luego se enfocó a través de un modelo econométrico.

4.1.2.1. Especificación del modelo econométrico.

A través del programa econométrico SPSS versión 25 se pudo estimar un modelo econométrico que explica el comportamiento de variables que influyen significativamente sobre la variable dependiente, por lo tanto para identificarlo se utilizó la siguiente premisa: ¿Qué efecto tiene la ejecución del proyecto inmobiliario privado condominio colibrí a través del valor del terreno, valor de las viviendas, oportunidades de negocio, servicios básicos y seguridad ciudadana en las familias?, donde la variable dependiente son los beneficios que genera la obra hacia las familias y las variables independientes son el valor del terreno, valor de la vivienda, oportunidades de negocio, servicios básicos y seguridad ciudadana.

$$\mathbf{BF} = f(\mathbf{Y, X1, X2, X3, X4, X5})$$

Donde:

Y: Beneficios generados a las familias

X1: Valor de vivienda antes/después de la ejecución del proyecto

X2: Valor del terreno antes/después de la ejecución del proyecto

X3: Oportunidades de negocios antes/después de la ejecución del proyecto

X4: Calidad de los servicios básicos antes/después de la ejecución del proyecto,

X5: Nivel de seguridad ciudadana antes/después de la ejecución del proyecto

Tabla 14

Descripción de variables

Definición	U.M		Variable
Beneficios generados a las familias	Persona	Y	Dependiente
Valor de la vivienda	Dólares	X1	Independiente
Valor del Terreno	Dólares	X2	Independiente
Oportunidades de negocios	Persona	X3	Independiente
Calidad de los servicios básicos	Persona	X4	Independiente
Nivel de Seguridad	Persona	X5	Independiente

4.1.2.2. Modelo econométrico.

$$Y = B1 + B2X1 + B3X2 + B4X3 + B5X4 + B6X5 + u$$

$$X1 > 0 \quad X2 > 0 \quad X3 > 0 \quad X4 > 0 \quad X5 > 0$$

$X1 > 0$ A mayores beneficios a las familias, mayor será el valor de la vivienda

$X2 > 0$ A mayores beneficios a las familias, mayor será el valor del terreno.

$X3 > 0$ A mayores beneficios a las familias, mayor será el incremento de las oportunidades de negocios.

$X4 > 0$ A mayores beneficios a las familias, mayor será la calidad de los servicios básicos.

$X5 > 0$ A mayores beneficios a las familias, mayor será el nivel de seguridad.

4.1.2.3. *Estimación del modelo econométrico.*

Regresión Y con valores X_n antes

Variables regresoras o independientes

X1: Valor de vivienda antes de la ejecución del proyecto

X2: Valor del terreno antes de la ejecución del proyecto

X3: Oportunidades de negocios antes de la ejecución del proyecto

X4: Calidad de los servicios básicos antes de la ejecución del proyecto

X5: Nivel de seguridad ciudadana antes de la ejecución del proyecto

Variable dependiente o variable explicada

Y: Beneficios generados a las familias

Tabla 15

Estimación de modelo econométrico antes de la ejecución de la obra

Y=	b1	-	b2 X1	+	b3 X2	+	b4 X3	+	b5 X4	+	b6 X5
	0.478		-8.305E-7		1.818E-6		0.040		0.035		0.011
Tc	4.782		-0.653		0.731		0.491		1.185		0.361
P=	0,000		0,514		0.465		0.624		0.237		0.718
R2 = 0.086; F (sig.)= 0.765 (p > 0.05); DW=0.933 Tf=1.966											

Fuente: Elaboración propia, procesado en programa SPSS versión 25.

De los coeficientes o las betas podemos concluir que las variables valor del terreno, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana son directos, es decir, se evidencia una relación directa entre los beneficios generados a las familias y

el valor de los terrenos, oportunidades negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana antes de la ejecución del proyecto. Por otro lado, el coeficiente de la variable valor de la vivienda es indirecto, es decir existe una relación indirecta entre los beneficios generados a las familias y el valor de la vivienda antes de la ejecución del proyecto.

Con relación a los parámetros se puede interpretar de la siguiente manera: si el valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y el nivel de seguridad ciudadana antes de la ejecución del proyecto aumenta en una unidad, los beneficios generados a las familias aumentarían en $1.818E-6$, 0.040 , 0.035 y 0.011 respectivamente. Así mismo, si el valor de las viviendas antes de la ejecución de la obra disminuye una unidad, los beneficios generados a las familias disminuirán en $-8.305E-7$.

Aplicando el método de evaluación estadística donde implica una prueba de hipótesis y se compara el estadístico calculado (T_c) y el estadístico Tabulado (T_f), de acuerdo al cuadro resumen se concluye lo siguiente: el coeficiente valor de la vivienda, valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana antes de la ejecución del proyecto, no es estadísticamente significativo ya que acepta la hipótesis alternativa de que los coeficientes son diferentes a cero, es decir el coeficiente de la variable valor de la vivienda, valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana antes de la ejecución del proyecto, no influye en los beneficios generados a las familias.

Por otro lado, el R^2 es del 0.086 esto significa que el 8.6% de los cambios en la variable endógena (beneficios generados a las familias) se deben a cambios en la variable predictoras o explicativas. El estadístico Durbin Watson (0.933) da a conocer que existe presencia de

autocorrelación, ya que se encuentra fuera del nivel 2.00, el valor de F es de 0,765 y no es significativo, $p > 0.05$, por lo que se acepta la hipótesis alternativa que todos los coeficientes de la regresión lineal del modelo son diferentes a cero, lo que implica que las variables independientes antes de la ejecución del proyecto no son explicativas de la variable dependiente.

Regresión Y con valores X_n después

Variables regresoras o independientes

X1: Valor de vivienda después de la ejecución del proyecto

X2: Valor del terreno después de la ejecución del proyecto

X3: Oportunidades de negocios después de la ejecución del proyecto

X4: Calidad de los servicios básicos después de la ejecución del proyecto

X5: Nivel de seguridad ciudadana después de la ejecución del proyecto

Variable dependiente

Y: Beneficios generados a las familias

Tabla 16

Estimación de modelo econométrico después de la ejecución del Proyecto

Y=	b1	- b2 X1	+ b3 X2	+ b4 X3	+ b5 X4	+ b6 X5
	0.407	-9.23E-7	1.893E-6	0.006	0.051	0.007
Tc	3.687	-0.818	0.903	0.072	1.776	0.316
P=	0,000	0.414	0.367	0.943	0.077	0.752
<hr/>						
R2 = 0.122;	F (sig.)= 0.393 (p > 0.05);			DW=0.959	Tf=1.966	

Fuente: Elaboración propia, procesado en programa SPSS versión 25.

De los coeficientes o las betas podemos concluir que las variables valor del terreno, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana son directos, es decir se evidencia una relación directa entre los beneficios generados a las familias y las variables independientes mencionadas después de la ejecución del proyecto. Así también, el coeficiente de la variable valor de la vivienda es indirecta, es decir existe una relación indirecta entre los beneficios generados a las familias y esta variable después de la ejecución del proyecto.

Con relación a los parámetros según modelo se interpreta que si el valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y el nivel de seguridad ciudadana después de la ejecución del proyecto aumenta en una unidad, los beneficios generados a las familias aumentarían en $1.893E-6$, 0.006 , 0.051 y 0.007 respectivamente. Por otro lado, si el valor de las viviendas antes de la ejecución de la obra disminuye una unidad, los beneficios generados a las familias disminuirán en $-9.233E-7$.

Según la aplicación del método de evaluación estadística donde está implicada una prueba de hipótesis y la comparación del estadístico calculado (T_c) y el estadístico tabulado (T_f), según lo hallado en la tabla 15 se concluye que el coeficiente valor de la vivienda, valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana después de la ejecución del proyecto no es estadísticamente significativo ya que acepta la hipótesis alternativa donde los coeficientes son diferentes a cero, es decir, el coeficiente de la variable valor de la vivienda, valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de seguridad ciudadana después de la ejecución del proyecto, no influye en los beneficios generados a las familias.

El R2 es del 0.122 esto significa que el 12.2% de los cambios en la variable endógena (beneficios generados a las familias) se deben a cambios en las variables predictoras o explicativas. El estadístico Durbin Watson (0.959) da a conocer que existe presencia de autocorrelación, ya que se encuentra fuera del nivel 2.00, el valor de F es 0,393 y no es significativo, $p > 0.05$, por lo que se acepta la hipótesis alternativa dónde se referencia que todos los coeficientes de la regresión lineal del modelo son diferentes a cero, lo que implica que las variables independientes después de la ejecución del proyecto no son explicativas de la variable dependiente.

4.1.3. Analizar si la ejecución del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí Cumple con las Políticas del Plan de Desarrollo Urbano a través de una Entrevista al Jefe de Urbanismo y Trabajadores de dichas áreas de manejo de proyectos inmobiliarios.

Para lograr resolver este objetivo se tuvo que realizar entrevistas con Jorge Luis Castro Jefe de Departamento de Estudios Urbanos y Trámites Catastrales, Walter Pérez Serrano Sub gerente de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Constructor Marco Antonio de la Fuente Sirlopú de la Empresa M. CAD en la que consta de 10 ítems que se van a analizar a continuación:

Tabla 17
Resumen de entrevista

Ítem	Respuesta	Comentario
1. Actualmente el plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Chiclayo se encuentra actualizado o desactualizado.	Se está trabajando con el Plan de Desarrollo Urbano del año 1997 que está hasta el 2020. Se han tenido algunas actualizaciones hasta el 2016. En el 2020 recién se verá la nueva actualización del plan de desarrollo urbano.	Nos encontramos frente a deficiencias en referencia a la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta que se trabaja con el que se elaboró en el año 1997 y que ha tenido pequeñas

		actualizaciones. Se recomendaría trabajar con un plan actualizado, debido que a través de los años hay cambios inminentes.
2. Se ha estructurado un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano para la provincia de Chiclayo.	Posiblemente se tiene que tomar acciones, primero estamos actualizando el Plan de Desarrollo Urbano, luego se verá el Plan de Acondicionamiento territorial o Regional. Se han tenido algunas actualizaciones hasta el 2016	Aún no se toman acciones respecto a un Plan de desarrollo Metropolitano, se tiene programado dicha estructuración, pero aún no se tiene algo concreto para aplicar.
3. ¿Cuál ha sido la situación del sector inmobiliario en la Ciudad de Chiclayo durante los últimos años y cómo está actualmente?	Ha bajado bastante un 25%. Hubo un boom inmobiliario donde se hicieron muchos multifamiliares con los Programas del Estado como Techo Propio, Mi Vivienda y luego el 2018 bajó, por lo que ahora está tratando de retomarse. Chiclayo está creciendo de manera vertical, porque prácticamente a nivel de Chiclayo nos quedamos sin terreno Ahora se está creciendo a nivel de la Victoria, Pimentel, Lambayeque.	Se estima que la inversión inmobiliaria ha ido bajando durante los últimos años. Actualmente aún sigue creciendo, pero de una manera más discreta.
4. ¿El área dónde se encuentra el condominio inmobiliario privado colibrí estaba considerado para ser una construcción inmobiliaria?	El terreno dónde se encuentra el condominio Colibrí era un almacén de tubos. Después ese terreno estaba destinado para que hagan un Centro Comercial, pero para que aprueben ese anteproyecto como lo presentaron pedían requisitos que para ellos si les fue imposible levantar; entonces cambiaron e hicieron departamentos en ese terreno.	No estaba considerada para construcción, pero los inversionistas encontraron más factible hacer un condominio.
5. ¿Las empresas constructoras toman en cuenta riesgos catastróficos de la naturaleza tanto en su elaboración como ejecución?	No es requisito cuando vas a ser una habilitación urbana, no está dentro de los requisitos contemplados los que tienen que ver con los impactos que hay en la naturaleza, o de repente los riesgos que hay de inundación, pero para eso el comprador tiene que saber ubicar donde va a estar tu predio a que altura va a estar, o los riesgos que hay. También hay un mapa de riesgo que tenemos acá en la Municipalidad dónde se ven las zonas más vulnerables que hay en Chiclayo en caso del Fenómeno del Niño.	No es un requisito fundamental pero actualmente las empresas si consideran los riesgos de la naturaleza cuando elaboran y ejecutan los proyectos.

	<p>Por otro lado, El Reglamento en el Área de Estructuras está más exigente en el reforzamiento de las edificaciones en altura y todas las edificaciones están siendo mejor controladas por las Comisiones revisoras. Nosotros aprobamos directamente Proyectos de la categoría A y B.</p>	
6. ¿Cuáles son los requisitos indispensables para realizar la construcción de un proyecto inmobiliario privado que solicita la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo?	<p>Que cumpla con los requisitos que están en el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Ley 29090, exigimos solamente lo que dice la Norma. En el TUPA (Texto único de procedimiento administrativo) de la Municipalidad de Chiclayo se encuentra todos los requisitos. Los más indispensable son la Copia Literal, que son los parámetros urbanísticos, zonificación y vías; con los parámetros vemos hasta cuántos pisos pueden construir. Por otro lado, se tienes que hacer los Planos de ubicación, lotización, agua, desagüe, luz, también tienes que entregar la factura de Electronorte y Epsel S.A.</p>	<p>Según, reglamento de la ley N°2 9090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones a partir del Capítulo II, Artículo 16.</p>
7. Durante los últimos años hasta la actualidad. ¿Las empresas constructoras cumplen con los requisitos, según a la pregunta número 06?	<p>Por supuesto tienen que cumplir, cada profesional que sea Jefe de Proyecto tiene que adecuarse a lo que dice el Reglamento Nacional de Edificaciones y la Ley 29090 para que pueda pasar el expediente.</p> <p>Todos tienen que cumplir sino no se les da la licencia, ahora el tema es cuando son lotizaciones mayores de 5 hectáreas esas pasan Comisión Revisora de Habilitaciones Urbanas.</p>	<p>Todas tienen que cumplir los requisitos para que pueda proceder la ejecución del Proyecto de Inversión.</p>
8. ¿Considera que actualmente estamos viviendo una burbuja inmobiliaria a nivel mundial, nacional y local?	<p>Claro, aunque esta burbuja no se ha reventado sino se ha deprimido, parece que le faltó el aire suficiente para seguir creciendo, entonces ya llegó a su límite y está en descendencia. Aunque seguimos viendo que el sector inmobiliario sigue dando de qué hablar por lo que seguirá expandiéndose.</p>	<p>Actualmente se vive una burbuja inmobiliaria en el mundo y por lo tanto la vivimos a nivel nacional, considerando que hoy en día es menos expansiva que en sus orígenes.</p>
9. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo?	<p>En Chiclayo como distrito ya no tenemos donde crecer horizontalmente sino en forma vertical. Por otro lado, a nivel de región ya estamos teniendo habilitaciones urbanas por la carretera a Ferreñafe, se están presentando</p>	<p>Se precisa que seguiremos creciendo a un menor ritmo, pero con el correcto incentivo, podremos mejorar y fomentar la inversión en el sector inmobiliario en Chiclayo.</p>

	<p>proyectos para hacer habilitaciones Urbanas por Pomalca, estamos hablando de 125 mil hectáreas, es bastante grande. El inversionista hace un estudio de mercado, y suponemos que hay buenas perspectivas de aquí a mediano plazo. La Industria de la Construcción mueve todo, es una buena inversión para que el gobierno promueva el sector.</p>	
10. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo durante los 10 años venideros?	<p>Los cinco primeros fueron fuertes, los 5 siguientes hasta la actualidad vienen un poco en decrecimientos y los 10 años que vienen probablemente dependan de cómo se maneje la economía y la promoción por parte del Gobierno Central, porque no solamente el sector privado es el Inversionista, el Estado también es Inversionista, los programas masivos de Vivienda, con el Fondo Mi Vivienda, Techo Propio impulsados por el gobierno también incentiva a los inversionistas privados. Probablemente el sector mejore ampliamente.</p>	<p>Se tiene en cuenta que en los 10 años que vienen el Sector inmobiliario en Chiclayo como distrito tiene capacidad de crecer verticalmente, aunque esto va unido a si es factible que puedan ejecutarse dichos proyectos de acuerdo a las estructuras de los suelos. Por otro lado, si miramos a nivel regional tenemos posibilidades de crecimiento inmobiliario como las construcciones de condominios a las afueras de la ciudad.</p>

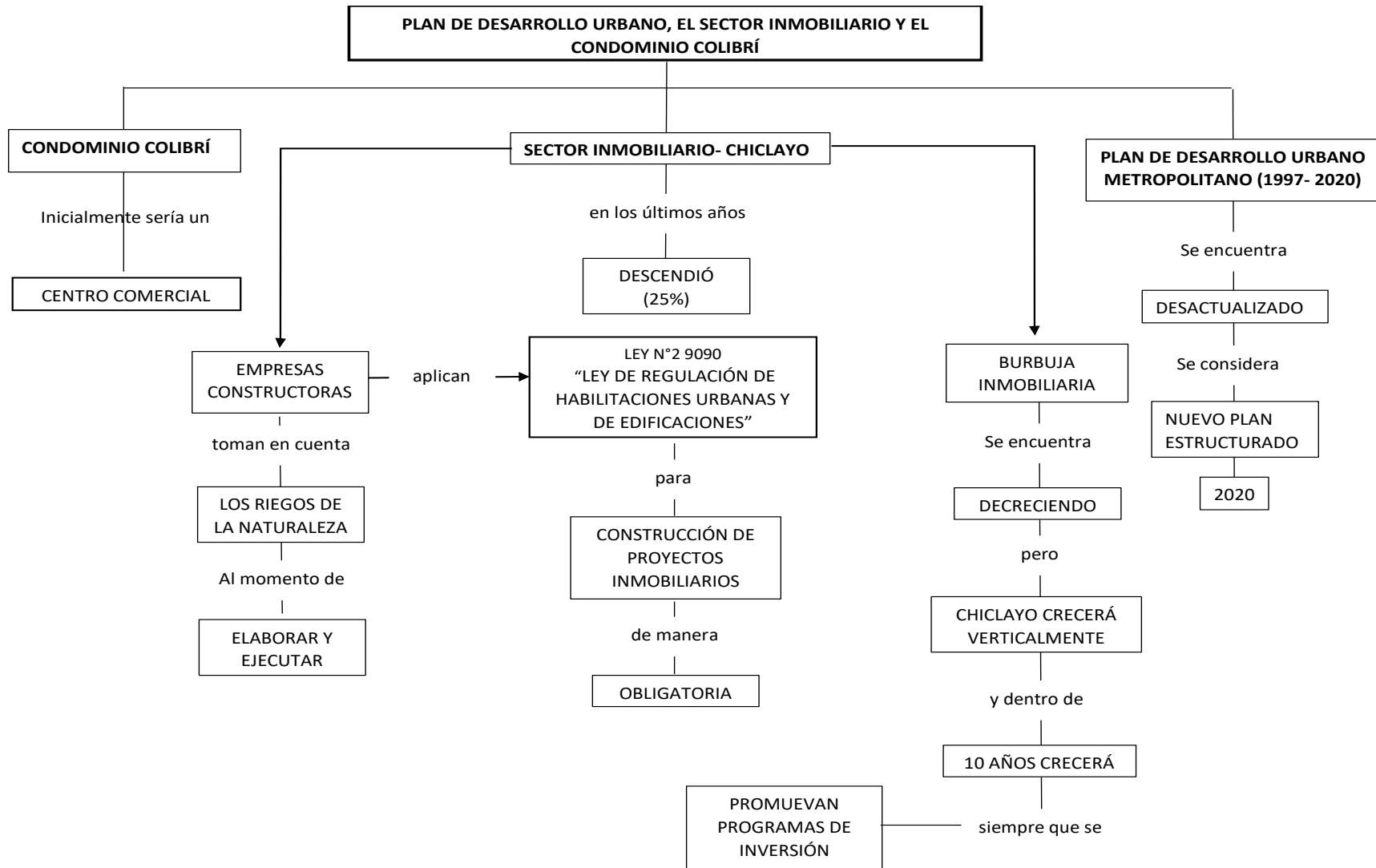


Figura 13 Mapa conceptual de entrevista

Discusión

Es importante precisar que existen pocas intervenciones similares a ejecución de proyectos inmobiliarios que originen beneficios a las familias, tal como lo indica Maceli (2007) en su investigación titulada innovación en el sector de la construcción del Perú, en la cual manifiesta que la situación actual de la innovación en el Perú ha mejorado en los últimos diez (10 años), habiendo salido de la crisis de la década de los noventa (90), por lo que podemos precisar en contraste con la entrevista realizada que efectivamente durante el boom inmobiliario el crecimiento fue sorprendente y la inversión en construcción destacó por sus importantes proyectos. Actualmente podemos afirmar que el sector seguirá creciendo, a mediano plazo veremos como la demanda de viviendas nuevas encontrará soporte en la expansión de la clase media que favorecerá a las ventas de departamentos pequeños y en el gradual acomodo de la oferta a los cambios en la demanda habitacional.

Garcia (2018) en su investigación llega a la conclusión que se han generado beneficios a la población directamente beneficiada, permitiendo incrementar el valor de sus terrenos, mejorando su calidad de vida, su visión panorámica de la zona con áreas verdes, sin embargo, lo negativo post a la obra de acuerdo a los resultados es que los niveles de inseguridad han incrementado, considerando según lo pobladores el Paseo Yortuque como una zona de alto riesgo. Es así que podemos afirmar que hemos llegado a obtener resultados similares en la presente investigación, destacando como relevante lo referente al nivel de seguridad dónde el 38,75% de nuestra población encuestada siente que la construcción del proyecto inmobiliario Condominio colibrí, a nivel de materia de seguridad ciudadana tuvo un impacto nulo, debido, en gran medida a las continuas situaciones de riesgo y robo a la que se ven expuestos.

Respecto a la investigación de Hernández & Valladolid (2016) que plantean que la implementación de estrategias como las de Mi vivienda, Techo Propio, el leasing y la capitalización han generado mayor interés por parte de la población, por lo que podemos precisar que si bien el Estado está induciendo al desarrollo de estas estrategias, se debe solucionar los problemas más estructurales como por ejemplo la escasez de suelo y la regulación municipal fragmentada (actualizar el plan de desarrollo metropolitano para la ciudad de Chiclayo).

Por otro lado respecto a la tesis Responsabilidad social empresarial en las constructoras de la ciudad de Chiclayo, Farro & Olarte (2015) llegan a la conclusión que el 27% de las empresas constructoras analizadas son socialmente responsables con sus principales grupos de interés, el 40% de las constructoras en estudios consideran fundamental tener convenios con sindicatos u otras asociaciones de trabajadores, y brindar igualdad de oportunidades. En consecuencia, podemos afirmar que efectivamente las empresas cumplen con la responsabilidad social que amerita la construcción de las viviendas; por otro lado, consideramos que se debieron tomar medidas más sólidas para generar beneficios significativos en la población aledaña tal como se contrasta en los resultados obtenidos de la aplicación del modelo econométrico.

La investigación de Becerra (2014) concluye que el desarrollo de la economía del país depende del esfuerzo del sector público en la creación de espacios de concertación sectoriales y de infraestructura básica, lo cual motiva la generación de inversiones privadas, las mismas que generan empleo y valor agregado. En relación a la demanda de viviendas, se ha visto favorecida debido a factores externos como el crecimiento de la economía y la localización de las grandes empresas, y por factores internos como el incremento de empleo, mejores remuneraciones, aumento de la clase media y migraciones a la ciudad, lo cual ha promovido el fomento de

programas estatales como Mi Vivienda dirigido a la clase media y populares. Es así como no sólo estamos de acuerdo con esta investigación sino también hemos concientizado que es necesaria la inversión en el sector inmobiliario porque la demanda en viviendas a mediano y largo plazo crecerá y se tienen que tomar las medidas necesarias para poder satisfacer esta necesidad.

Mayorca (2017) refiere que en la ciudad de Arequipa la oferta inmobiliaria de casas para los segmentos B Y B⁺ es más escasa debido a que en los distritos de mayor demanda los terrenos están altamente valorizados generándose la tendencia de construcción de complejos departamentales. Así también se determinó que las poblaciones tienen mayor preferencia por adquirir una casa sin embargo por los elevados costos de los terrenos no les es posible. Por lo tanto, podemos afirmar según la entrevista realizada a los funcionarios, que en efecto se está viendo un crecimiento en la construcción de complejos habitacionales en forma vertical; en la ciudad de Chiclayo ya no se puede crecer de manera horizontal por lo que ahora la construcción de viviendas se está realizando de esta manera debido también a que encontramos muchas veces que la demanda orientada a estas características de vivienda va en aumento.

Finalmente, Vásquez (2011) en su tesis la inversión en el sector construcción y en el desarrollo económico- social de la provincia de Trujillo, concluye que socialmente, las obras de construcción ejecutadas en nuestra ciudad son bien vistas por los ciudadanos, generan empleo para los especialistas de este rubro, comodidad para las personal que adquieren las propiedades una vez construidas, y una mejor vista mucho más organizada y moderna de nuestra ciudad. No obstante al aplicar el modelo econométrico se ha encontrado que la variable valor de la vivienda, valor de los terrenos, oportunidades de negocios, calidad de los servicios básicos y nivel de

seguridad ciudadana después de la ejecución del proyecto, no influye en los beneficios generados a las familias, por lo que no siempre serán significativos los beneficios generados por los proyectos inmobiliarios.

Conclusiones

Los efectos económicos y sociales generados por el Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las familias de las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo son irrelevantes en lo que se refiere a los beneficios obtenidos por las familias.

De las características analizadas (precio de la propiedad, servicios básicos, negocios y seguridad ciudadana) que deberían haber recibido influencia del proyecto inmobiliario, las encuestas nos indican que el 96.01% de los encuestados opinan que es poco significativa y el 3,99% de la población sostiene que sí hubo un efecto sustancial. De los primeros el 38.75% siente que la construcción del proyecto inmobiliario permitió un nivel de mejora poco significativo y el 32,19% de la población cree que el nivel de mejora fue bastante leve.

Los efectos económicos y sociales antes y después del Proyecto de inversión Condominio Colibrí medidos con el modelo econométrico: $Y = B1 + B2X1 + B3X2 + B4X3 + B5X4 + B6X5 + u$, arroja que estos efectos en las variables estudiadas precio de la propiedad, servicios básicos, negocios y seguridad ciudadana, no son significativos. Los valores F antes ($F=0,765$) y después ($F= 0,393$) del proyecto indican que no existe influencia del mismo sobre las familias del área de estudio.

El Proyecto inmobiliario Condominio Colibrí cumple con los trámites administrativos requeridos para la ejecución, pero consideramos que no cumple con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano. Se fundamentan en las respuestas que dieron los funcionarios entrevistados de la Municipalidad.

Recomendaciones

Se sugiere realizar investigaciones de este tipo a fin de poder ampliar los campos de estudio y no sólo ver los beneficios económicos y sociales que genera la inversión de proyectos habitacionales sino también generar propuestas que incentiven a las empresas inversoras a un mayor dinamismo generando así beneficios con un grado de significancia mayor.

Se recomienda que se realice un diagnóstico de análisis territorial por parte de la municipalidad de Chiclayo con el fin que futuros inversionistas ejecuten los proyectos inmobiliarios adecuadamente para generar los beneficios que se esperan en la población.

Se recomienda que, para futuras investigaciones con el fin de generar impactos en los beneficios de las familias y el crecimiento económico departamental se evalúen más condominios para tener una mayor recolección de datos y así poder cuantificar los impactos futuros con una relevancia mayor, y poder también hacer otras pruebas econométricas.

Se recomienda que el Gobierno de la Municipalidad Provincial de Chiclayo actualice dos de sus instrumentos importantes para la planificación territorial y gestión urbana como son el Plan de Acondicionamiento Territorial de ámbito provincial y el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de ámbito metropolitano.

Referencias

- Araya, D. (2015). *Guía para la gestión proyectos de la empresa Oscar Araya construcciones*. Cartago: Intituto Tecnológico de Costa Rica.
- Arderiu, A. (2011). *Gestión inmobiliaria*. Cataluña: Universitat Oberta de Catalunya.
- Becerra, V. (2014). *Dinámica de precios del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo periodo 2008-2013 (Tesis de pregrado)*. Chiclayo: Universidad Santo Toribio de Mogrovejo.
- Belsky, E. (2012). Planificar un desarrollo urbano integrado y sostenible. *Situación Mundo*, indd 93, 93-117.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2018). *Informe económico de la construcción (21)*. Lima: Instituto de la Construcción y el Desarrollo.
- Del Cid, A., Méndez, R., y Sandoval , F. (2011). *Investigación. Fundamentos y metodología*. México: PEARSON EDUCACIÓN.
- Farro, L., y Olarte, N. (2015). *Responsabilidad social empresarial en las constructoras de la ciudad de Chiclayo (Tesis de grado)*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Garcia, J. (2018). *Impacto Económico y Social de la Obra de Inversión Pública: Creación del Paseo Yortuque en la Av. Victor Raúl Haya de la Torre y Av. Grau del distrito de chiclayo, periodo 2012-2015*. Chiclayo: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Gujarati, D., y Porter, D. (2010). *Econometría*. México: McGraw-Hill.

Hernández, L., y Valladolid, G. (2016). *Impacto de las estrategias crediticias inmobiliarias en el desarrollo de la provincia de Chiclayo (Tesis de pregrado)*. Chiclayo: Universidad Señor de Sipán.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Investigación Científica*. México: McGraw-Hill.

Huamani, D. (2014). *Líneas de financiamiento y su riesgo en los créditos operativos en las empresas inmobiliarias de la provincia de Huancayo (Tesis de pre grado)*. Huancayo: Universidad Nacional del Centro del Perú.

Lozada, J. (2014). Investigación Aplicada: Definición, propiedad intelectual e industrial. *Cienciamerica*. (3), 37-39.

Maceli, A. (2017). *Innovación en el sector de la construcción del Perú: Estado actual y diagnóstico (Tesis de maestría)*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.

Mayorca, M. (2017). *Evaluación de viabilidad de un proyecto inmobiliario residencial en el distrito de Socabaya, Arequipa (Tesis de maestría)*. Lima: Universidad Católica del Perú.

Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., y Romero, H. (2014). *Metodología de la investigación. Cuantitativa - Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Bogotá: Ediciones de la Universidad de Bogotá.

Pindyck, R., y Rubinfeld, D. (2009). *Microeconomía*. España: PEARSON PRENTICE HALL.

- Project Management Institute, Inc. (2013). *Guía de los fundamentos para la dirección de proyectos (guía del PMBOK®)*. Estados Unidos: PMI Book Service Center.
- Quintanal, J., y Begoña, D. (2012). *Fundamentos básicos de metodología de investigación educativa*. España: Editorial CCS.
- Tam, J., Vera, G., y Oliveros, R. (2008). Tipos, métodos y estrategias de investigación científica. *Pensamiento y acción*, (5), 145-154.
- Vargas, A., Castro, V., y Bautista, E. (2011). Importancia del crecimiento del sector construcción en la economía y sociedad peruana. *Gestión en el tercer milenio. Revista de investigación de la Facultad de ciencias Administrativas unms*, 14 (28), 26-29.
- Vásquez, L. (2011). *La inversión en el Sector construcción y en el desarrollo económico- social de la provincia de Trujillo*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
- Vega, É. (21 de enero de 2014). ¿Qué obstáculos enfrentará el sector inmobiliario este año? *El comercio*. Recuperado de <https://elcomercio.pe/economia/negocios/obstaculos-enfrentara-sector-inmobiliario-ano-286206>.

Anexos

4.2. Anexo 01. Encuesta


**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO
RUIZ GALLO**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

**ENCUESTA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DE LAS
URBANIZACIONES BANCARIOS, SALAVERRY Y LOS
LIBERTADORES DE LA CIUDAD CHICLAYO**

La presente encuesta está dirigida a los pobladores las urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la ciudad Chiclayo, la cual tiene como objetivo conocer el impacto que tuvo la Construcción del Proyecto Inmobiliario de Inversión Privado Condominio Colibrí.

I. DATOS DEL ENCUESTADO
1. Sexo

Masculino
Femenino

2. Nivel de instrucción

Secundaria incompleta
Secundaria completa
Técnico superior
Universitario completo
Posgrado

3. Nivel de ingresos

Especifique: _____

4. Zona de residencia

Urbanización Bancarios
Urbanización Salaverry
Urbanización Libertadores

5. Tiempo de residencia

Especifique: _____

**II. INFORMACIÓN GENERAL DE LA
VIVIENDA.**
1. Tipo de Vivienda:

Casa Independiente.....1
Departamento en edificio.....2
Vivienda en casa de vecindad.....3
Vivienda improvisada.....4
Local no destinado para vivienda.....5

2. Condición de la vivienda

Alquilada1
Propia totalmente pagada...2
Propia por invasión.....3
Propia pagada a plazos4
Cedida5

**III. IMPACTO EN LA VALORIZACIÓN DE
VIVIENDA Y TERRENO**
**1. Valorización de la vivienda antes de la construcción
del proyecto inmobiliario.**

1.1 ¿Cuánto estima que fue el valor de la vivienda antes
de la construcción del proyecto inmobiliario?

Monto antes	Moneda

1.2 ¿Cuánto estima que fue el valor de la vivienda antes
de la construcción del proyecto inmobiliario?

Monto después	Moneda

**2. Valorización del terreno antes de la Construcción
del proyecto inmobiliario.**

2.1 ¿Cuánto estima el valor del terreno de su vivienda
antes de la construcción del proyecto inmobiliario?

Monto antes	Moneda

2.2 ¿Cuánto estima el valor del terreno de su vivienda
después de la construcción del proyecto inmobiliario?

Monto después	Moneda

**3. ¿En qué medida considera usted que la construcción
del proyecto inmobiliario mejoró la cotización de su
propiedad?**

Muy poco
Poco
Nada
Regular
Mucho

4. Información de oportunidad de negocios

4.1 Antes de la construcción del proyecto inmobiliario ¿qué negocio creía que podía desarrollar en su vivienda?

- Venta de productos de primera necesidad1
 Servicios de salud y belleza2
 Servicio de transacciones bancarias3
 Servicios múltiples4
 Ninguno5

4.2 Después de la construcción del proyecto inmobiliario ¿qué negocio cree que podría desarrollar en su vivienda?

- Venta de productos de primera necesidad.....1
 Servicios de salud y belleza.....2
 Servicio de transacciones bancarias.....3
 Servicios múltiples.....4
 Ninguno.....5

4.3 ¿Antes de la construcción del proyecto inmobiliario tuvo algún tipo de negocio en esta vivienda?

Sí..... 1 NO..... 2

4.4 ¿Actualmente cuenta con algún tipo de negocio en esta vivienda?

SÍ..... 1 (pase a la pregunta 11.5)
 NO..... 2 (pasar al apartado IV)

4.5 ¿En qué medida considera usted que mejoró su negocio después de la construcción del proyecto inmobiliario?

- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

4.6 Sólo de considerar que la construcción del proyecto inmobiliario mejoró su negocio, ¿De qué forma considera que lo hizo? (Elija la razón principal)

- Mayores ingresos 1
 Ampliación de negocio 2
 Mayor cobertura..... 3
 Otro 4
 Ninguno 5

IV. SERVICIOS BÁSICOS Y SEGURIDAD

1. ¿En qué medida considera usted que había mejorado la calidad de los servicios básicos previo a la construcción del proyecto inmobiliario?

- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

2. ¿En qué medida considera usted que ha mejorado la calidad de los servicios básicos después de la construcción del proyecto inmobiliario?

- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

3. ¿En qué medida considera usted que había mejorado el nivel de la seguridad ciudadana previo a la construcción del proyecto inmobiliario?

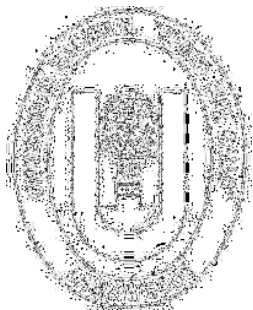
- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

4. ¿En qué medida considera usted que ha mejorado el nivel de seguridad ciudadana después de la construcción del proyecto inmobiliario?

- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

5. ¿En qué medida considera usted que la construcción del proyecto inmobiliario mejoró su propiedad, negocio, servicios básicos y nivel de seguridad?

- Muy poco ☐
 Poco ☐
 Nada ☐
 Regular ☐
 Mucho ☐

Anexo 02. Sub Gerente de Obras Privadas - Gerencia de Desarrollo Urbano

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES

Tesis:

“Efectos Económicos y Sociales del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la Ciudad de Chiclayo”

La presente entrevista consta de 10 ítems que deberán ser respondidos con claridad y objetividad, agradecemos su participación.

1. ¿Actualmente el plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Chiclayo se encuentra actualizado o desactualizado?

En proceso de actualización, el Plan de Desarrollo Urbano ha tenido una aprobación hasta el 2016, ese lo están actualizando y eso estamos utilizando.

2. ¿Se ha estructurado un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano para la Ciudad de Chiclayo?

Ese está vigente hasta el 2020. Posiblemente se tiene que tomar acciones, primero estamos actualizando el Plan de Desarrollo Urbano, luego de el Plan de Acondicionamiento territorial o Regional.

3. ¿Cuál ha sido la situación del sector inmobiliario en la Ciudad de Chiclayo durante los últimos años y cómo está actualmente?

Ha bajado bastante un 25%, mi calidad de Arquitecto me permite dar la respuesta, hubo un boom inmobiliario que se hicieron muchos multifamiliares con programas del Estado como Techo Propio, Mi Vivienda, luego el 2018 bajó y ahora está tratando de retomarse.

4. ¿El área dónde se encuentra el condominio inmobiliario privado colibrí estaba considerado para ser una construcción inmobiliaria?

Bueno inicialmente yo tuve conocimiento de que ese terreno estaba destinado para que hagan un Centro Comercial, pero para que aprueben ese anti proyecto, porque lo presentaron a nivel de anti proyecto, pedían requisitos que para ellos les fue imposible levantar. Entonces cambiaron las reglas, por eso han hecho departamentos en ese terreno

5. ¿Las empresas constructoras toman en cuenta riesgos catastróficos de la naturaleza tanto en su elaboración como ejecución?

Claro, así es, toman acciones porque el mismo Reglamento Nacional de Edificaciones les exige, está más riguroso, el Reglamento en el Área de Estructuras está más exigente en el reforzamiento de las edificaciones en altura y todas las edificaciones están siendo mejor controladas por las Comisiones Revisoras. Nosotros aprobamos directamente Proyectos de la categoría A y B, las categorías C y D que son ya edificios más grandes o Centros Comerciales o lugares donde hay afluencia de público son revisados por otras comisiones designadas por el Colegio de Arquitectos y por el Colegio de Ingenieros.

6. ¿Cuáles son los requisitos indispensables para realizar la construcción de un proyecto inmobiliario privado que solicita la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo?

Que cumpla con los requisitos que están en el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Ley 2909, no exigimos otra cosa, solamente lo que dice la Norma.

Durante los últimos años hasta la actualidad.

7. ¿Las empresas constructoras cumplen con los requisitos, según a la pregunta número 06?

Sí por supuesto tienen que cumplir, cada profesional que se desempeña como Jefe de Proyecto tiene que adecuarse a lo que dice el Reglamento Nacional de Edificaciones y la Ley 29090, más de ello no, menos sí, porque no pasaría el expediente.

8. ¿Considera que actualmente estamos viviendo una burbuja inmobiliaria a nivel mundial, nacional y local?

Claro, de eso estamos, esa burbuja no se ha reventado sino se ha deprimido, parece que le faltó el aire suficiente para seguir creciendo, entonces ya llegó a su límite y está en descendencia.

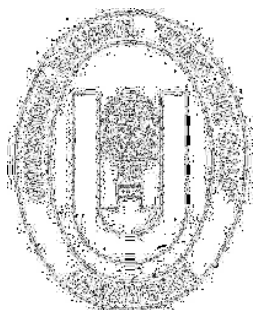
9. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo?

Está bastante acelerado, ya estamos teniendo habilitaciones urbanas por la carretera a Ferreñafe bastantes, están presentando proyectos para hacer habilitaciones urbanas por Pomalca, estamos hablando de 125 mil hectáreas, es bastante grande, porque el inversionista antes de ha hecho su estudio de mercado, entonces eso hay buenas perspectivas de aquí a mediano plazo. La industria de la Construcción mueve todo, es una buena inversión que el Gobierno promueva este sector.

10. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo durante los 10 años venideros?

Los cinco primeros fueron fuertes, los 5 siguientes hasta la actualidad vienen un poco en decrecimientos y los 10 años que vienen probablemente dependan de cómo se maneje la economía y la promoción por parte del Gobierno Central, porque no solamente el sector privado es el Inversionista, el Estado también es Inversionista, los programas masivos de Vivienda, con el Fondo Mi Vivienda, Techo Propio impulsados por el gobierno también incentiva a los inversionistas privados. Probablemente el sector mejore ampliamente.

WALTER PEREZ SERRANO
Sub Gerente de Obras Privadas -
Gerencia de Desarrollo Urbano

Anexo 03. Entrevista al Jefe de Departamento de Estudios Urbanos y Tramites Catastrales

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES

Tesis:

“Efectos Económicos y Sociales del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la Ciudad de Chiclayo”

La presente entrevista consta de 10 ítems que deberán ser respondidos con claridad y objetividad, agradecemos su participación.

1. ¿Actualmente el plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Chiclayo se encuentra actualizado o desactualizado?

No, estamos trabajando con uno que se realizó en el año 97.

2. ¿Se ha estructurado un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano para la provincia de Chiclayo?

Actualmente lo puedes ver en el Centro Metropolitano, ahí están elaborando un nuevo, pero para que se apruebe tiene que ser con una resolución.

3. ¿Cuál ha sido la situación del sector inmobiliario en la Ciudad de Chiclayo durante los últimos años y cómo está actualmente?

Chiclayo ahora está creciendo de manera vertical, los edificios multifamiliares, las Inmobiliarias más han visto eso, y uno de esos casos es Colibrí. Por otro lado, en Chiclayo nos quedamos sin terreno, se está creciendo a nivel de la Victoria, Pimentel, Lambayeque, para el lado de la Victoria no tenemos nada, habrá unas 5 a 6 hectáreas donde siembran arroz, es la único que queda por Chiclayo, como Provincia.

4. ¿El área dónde se encuentra el condominio inmobiliario privado colibrí estaba considerado para ser una construcción inmobiliaria?

El terreno inicialmente no, bueno hasta donde yo conozco no, ya ahí lo adquirieron y se construyó lo que ahora es el condominio Colibrí.

5. ¿Las empresas constructoras toman en cuenta riesgos catastróficos de la naturaleza tanto en su elaboración como ejecución?

No está dentro de los requisitos contemplados, sabemos que los requisitos para una habilitación urbana no consideran ver los impactos que hay en la naturaleza, o de repente los riesgos que hay de inundación, pero para eso el que va a comprar tiene que saber, más o menos ubicar donde va a estar su predio, a que altura va a estar, o los riesgos que hay. También hay un mapa de riesgo que tenemos acá en la Municipalidad en referencia Fenómeno del Niño y se ven las zonas más vulnerables que hay en Chiclayo en caso de presentarse el fenómeno.

6. ¿Cuáles son los requisitos indispensables para realizar la construcción de un proyecto inmobiliario privado que solicita la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo?

Los requisitos son varios, el TUPA de la Municipalidad de Chiclayo, ahí encuentra todos los requisitos, lo más indispensable como la copia literal, los parámetros urbanísticos, zonificación y vías, con la zonificación vemos si pasa por ahí una vía, y los parámetros para ver hasta cuántos pisos puedas construir; a parte tienes que hacer los Planos de ubicación, lotización, agua, desagüe, luz, también tienes que entregar la factura de Electronorte, de Epsel.

7. Durante los últimos años hasta la actualidad. ¿Las empresas constructoras cumplen con los requisitos, según a la pregunta número 06?

Sí todos tienen que cumplir sino no se les da la licencia, ahora el tema es cuando son lotizaciones mayores de 5 hectáreas esas pasan a la Comisión Revisora de Habilitaciones Urbanas, cuando son menores se aprueban directamente, siempre que cumplan con los requisitos.

8. ¿Considera que actualmente estamos viviendo una burbuja inmobiliaria a nivel mundial, nacional y local?

Si, a nivel local, mira cómo ha crecido Chiclayo, por eso se están haciendo camino a Ferreñafe habilitaciones urbanas, camino a Pomalca se está creciendo también, van a ver habilitaciones Urbanas ahí y camino a Monsefú. También se está creciendo. a nivel nacional, las empresas están invirtiendo, hay mucha gente que no tiene casa, es una manera de ayudar. El Gobierno que ayuda con el bono posibilita la adquisición y las inmobiliarias también tienen capital de ingreso y van pagando poco a poco.

9. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo?

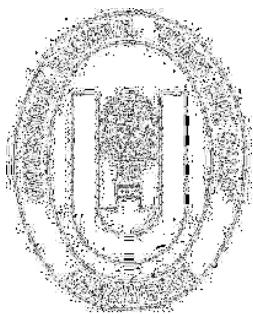
Si vemos Chiclayo como Distrito ya no tenemos donde crecer, Chiclayo tiene para crecer de forma vertical, porque horizontal ya no tenemos terreno. Ahora estamos viendo en casas que son de 1 piso haciéndose de 3 pisos, dependiendo de los parámetros como la Partida de Nacimiento para tu edificación ya que ahí te indica hasta cuántos pisos puedes construir de acuerdo al Plan de Desarrollo que tenemos de Chiclayo.

10. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo durante los 10 años venideros?

Durante los 2 últimos años ha crecido bastante, las perspectivas que se tuvo se han cumplido de cierta manera, crece el sistema económico crece todo, trabajamos todos. Se estima que en los próximos años habrá inversiones en el sector inmobiliario que impulsaran el crecimiento de Chiclayo.

JORGE LUIS CASTRO
Jefe de Departamento de Estudios
Urbanos y Trámites Catastrales

Anexo 04. Entrevista a constructor de la Empresa M.CAD



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES

Tesis:

“Efectos Económicos y Sociales del Proyecto Inmobiliario Privado Condominio Colibrí en las Urbanizaciones Bancarios, Salaverry y los Libertadores de la Ciudad de Chiclayo”

La presente entrevista consta de 10 ítems que deberán ser respondidos con claridad y objetividad, agradecemos su participación.

1. ¿Actualmente el plan de Desarrollo Urbano en la ciudad de Chiclayo se encuentra actualizado o desactualizado?

No, seguimos con el plan de desarrollo 2020 que nos dejó nuestro querido Arturo Castillo cuando fue alcalde hace muchos años. Él hizo un plan de desarrollo Urbano al 2020, todos miran al 2020. Por ejemplo, no se ha previsto las vías, si Leonardo Ortiz tuviera unas vías mejor asfaltadas entonces los taxistas no estuvieran acá por el centro, claro mira tú toma un taxi y dile a Leonardo Ortiz, nadie te quiere llevar. El plan de desarrollo urbano está, pero no se ha ejecutado.

2. ¿Se ha estructurado un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano para la provincia de Chiclayo?

No tengo conocimiento, lo que si me he enterado que ha salido el plan de drenaje fluvial para Chiclayo; lo que tiene Piura, tiene canaletas en las veredas.

3. ¿Cuál ha sido la situación del sector inmobiliario en la Ciudad de Chiclayo durante los últimos años y cómo está actualmente?

Cuando se dio el boom de la construcción, el sector inmobiliario fue aumentando, las empresas constructoras apuntaron al nivel alto. Entonces tú te pones a pensar en lo que veías, en que todos lo que tenían plata podían comprar. Conforme ha ido avanzando, el sector alto lo coparon, entonces ya comenzaron por el sector medio alto, ahora están apuntando al sector bajo, con Techo propio. Mi Vivienda está con el sector medio.

4. ¿El área dónde se encuentra el condominio inmobiliario privado colibrí estaba considerado para ser una construcción inmobiliaria?

Colibrí era un almacén de tubos. No estaba considerado, no movía Chiclayo propiedad como la del condominio colibrí porque Chiclayo es un terreno húmedo, aquí escabas un metro y hay agua y no puedes hacer edificios muy altos porque te cuesta plata o sea lo puedes hacer, pero tienes que tener mayor inversión. Chiclayo por ser un terreno muy húmedo tienes que cimentarlo bien. Tienes que hacer un estudio de suelo, el estudio de suelo te tiene que decir hasta cuánto tienes que profundizar para cimentarlo, el Scotiabank que está en Cuglievan y Bolognesi, ese Proyecto es de 14 pisos, tiene pilotes, pilotes es como un clavo y la base está ahí, pero nadie quiere invertir más, adentro es tipo espiral.

5. ¿Las empresas constructoras toman en cuenta riesgos catastróficos de la naturaleza tanto en su elaboración como ejecución?

Mayormente no, catastróficos no, lo que, si se está tomando en cuenta ahora el riesgo como te digo de protección al trabajador, que tenga sus cascos, arnés, guantes, sus zapatos con punta de fierro, eso sí, pero que tú al momento de construir pienses que va a venir una lluvia y que te tienes que proteger, no,

aquí lo que hacen es, empiezan en época que no sea de lluvia, tiran sus profundidades y su cimentación y una vez que están arriba ya hacen el edificio.

6. ¿Cuáles son los requisitos indispensables para realizar la construcción de un proyecto inmobiliario privado que solicita la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo?

El TUPA, en el TUPA está todo para la modalidad A, B, C, D... la modalidad A es una vivienda chica más de 30 metros, la modalidad B es una vivienda unifamiliar o multifamiliar que no sea más de 5 pisos, eso es por aprobación directa, lo ve el Municipio. Se tiene que tener los planos firmados por cada especialista, el arquitecto, civil, sanitario, eléctrico; y el Municipio está confiando de que ese profesional que firmó es su responsabilidad ese Proyecto, cuando pasas a la modalidad C, que es 6 pisos, edificios, multifamiliares vas a la Comisión Técnica de Arquitectura, Defensa Civil, de Sanitaria y Eléctrica.

7. Durante los últimos años hasta la actualidad. ¿Las empresas constructoras cumplen con los requisitos, según a la pregunta número 06?

Lógico, es más ahora pagas una Revisión Técnica, tú le dices al Municipio, mandas un formulario que se llama el FUE (Formulario Único de Edificaciones), está en el Ministerio de Transportes, entonces tienes FUE para la Licencia, Declaratoria de Fábrica, para Finalización de Obra, Inicio de Obra.

8. ¿Considera que actualmente estamos viviendo una burbuja inmobiliaria a nivel mundial, nacional y local?

No, porque es una realidad. Ahora estamos estabilizándonos.

9. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo?

No va a aportar mucho, todo esto quedó horizontal y tenemos problemas de desagüe básicamente, de tráfico, eso si hablamos del centro de Chiclayo. Pero si la cosa va para las afueras tenemos mucho terreno por recorrer.

10. ¿Qué perspectivas encuentra entre el sector inmobiliario y el crecimiento en Chiclayo durante los 10 años venideros?

Todo lo mueve la economía, si la economía mejora, mejora todo, porque va a ver más trabajo y si hay más trabajo hay para comprar, el empresario va a poder invertir, pero ahora nuestros gobernantes en vez de hacer algo positivo están peleándose entre ellos. Esto va a seguir igual, va a tener sus altas y bajas. La construcción es un tema que tienes que saber manejarlo.

MARCO ANTONI DE LA FUENTE SIRLOPÚ
Constructor
Empresa M.CAD

Anexo 05. Resultados de la Regresión del Modelo Económico

GET

FILE= 'C:\Users\User\Desktop\inmobiliario\DATA-DE-PROYECTO-INMOBILIARIO_FINAL_FINAL.sav'.

DATASET NAME ConjuntoDatos1 WINDOW=FRONT.

REGRESSION

/MISSING LISTWISE

/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA

/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)

/NOORIGIN

/DEPENDENT NIVEL_DE_MEJORA_PROPIEDAD_NEGOCIO_SERV_BASICOS_SEGURIDAD_AP

/METHOD=ENTER VALOR_DE_LA_VIVIENDA_ANTES_DEL_PROYECTO VALOR_DEL_TERRRENO_ANTES_DEL_PROYECTO

EXISTENCIA_DE_UN_NEGOCIO_EN_LA_VIVIENDA_AP NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_CALIDAD_DE_SERVICIOS_BASICOS_AP

NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_SEGURIDAD_CIUDADANA_AP.

Regresión

[ConjuntoDatos1] C:\Users\User\Desktop\inmobiliario\DATA-DE-PROYECTO-INMOBILIARIO_FINAL_FINAL.sav

Variables entradas/eliminadas^a

Variables Modelo	entradas	Variables eliminadas	Método
1	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO ^b	.	Introducir

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

b. Todas las variables solicitadas introducidas.

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,086 ^a	,007	-,007	,495

a. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

ANOVA^a

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	,630	5	,126	,514	,765 ^b
	Residuo	84,470	345	,245		
	Total	85,100	350			

- a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP
- b. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Coeficientes^a

Coeficientes no estandarizados			Coeficientes estandarizados		
Modelo		B	Desv. Error	Beta	t
1	(Constante)	,478	,100		4,782
	VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	-8,305E-7	,000	-,048	-,653
	VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	1,818E-6	,000	,054	,731
	EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,040	,082	,027	,491
	NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,035	,029	,065	1,185
	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,011	,030	,020	,361

Coefficientes^a

Modelo	Sig.
1 (Constante)	,000
VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,514
VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,465
EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,624
NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,237
NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,718

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

5. REGRESSION

/MISSING LISTWISE

/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA

/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)

/NOORIGIN

/DEPENDENT NIVEL_DE_MEJORA_PROPIEDAD_NEGOCIO_SERV_BASICOS_SEGURIDAD_AP

/METHOD=ENTER VALOR_DE_LA_VIVIENDA_ANTES_DEL_PROYECTO VALOR_DEL_TERRRENO_ANTES_DEL_PROYECTO

EXISTENCIA_DE_UN_NEGOCIO_EN_LA_VIVIENDA_AP NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_CALIDAD_DE_SERVICIOS_BASICOS_AP

NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_SEGURIDAD_CIUDADANA_AP

/RESIDUALS DURBIN.

Regresión

Variables entradas/eliminadas^a

Variables Modelo	entradas	Variables eliminadas	Método
1	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARI O, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARI O, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARI O, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARI O, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARI O ^b	.	Introducir

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

b. Todas las variables solicitadas introducidas.

Resumen del modelo^b

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación	Durbin-Watson
1	,086 ^a	,007	-,007	,495	,933

- a. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO
- b. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

ANOVA^a

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	,630	5	,126	,514	,765 ^b
	Residuo	84,470	345	,245		
	Total	85,100	350			

- a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP
- b. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Coeficientes^a

Coeficientes no estandarizados			Coeficientes estandarizados		
Modelo		B	Desv. Error	Beta	t
1	(Constante)	,478	,100		4,782
	VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	-8,305E-7	,000	-,048	-,653
	VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	1,818E-6	,000	,054	,731
	EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,040	,082	,027	,491
	NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,035	,029	,065	1,185
	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,011	,030	,020	,361

Coefficientes^a

Modelo		Sig.
1	(Constante)	,000
	VALOR DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,514
	VALOR DEL TERRENO ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,465
	EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,624
	NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,237
	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA ANTES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,718

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

Estadísticas de residuos^a

	Mínimo	Máximo	Media	Desv. Desviación	N
Valor pronosticado	,46	,71	,59	,042	351
Residuo	-,672	,525	,000	,491	351
Desv. Valor pronosticado	-2,928	3,010	,000	1,000	351
Desv. Residuo	-1,357	1,062	,000	,993	351

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

```

REGRESSION
/MISSING LISTWISE
/STATISTICS COEFF OUTS R ANOVA
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10)
/NOORIGIN
/DEPENDENT NIVEL_DE_MEJORA_PROPIEDAD_NEGOCIO_SERV_BASICOS_SEGURIDAD_AP

```

```

/METHOD=ENTER VALOR_DE_LA_VIVIENDA_DESPUES_DEL_PROYECTO VALOR_DEL_TERRENO
_DESPUES_DEL_PROYECTO
EXISTENCIA_DE_UN_NEGOCIO_EN_LA_VIVIENDA_DP NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_CALIDA
D_DE_SERVICIOS_BASICOS_DP
NIVEL_DE_MEJORA_EN_LA_SEGURIDAD_CIUADANA_DP
/RESIDUALS DURBIN.

```

Regresión

Variables entradas/eliminadas^a

Variables Modelo	entradas	Variables eliminadas	Método
1	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARI O ^b	.	Introducir

- a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP
- b. Todas las variables solicitadas introducidas.

Resumen del modelo^b

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación	Durbin-Watson
1	,122 ^a	,015	,001	,493	,959

- a. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO
- b. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

ANOVA^a

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	1,266	5	,253	1,042	,393 ^b
	Residuo	83,834	345	,243		
	Total	85,100	350			

- a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP
- b. Predictores: (Constante), NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DEL TERRENO DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO, VALOR DE LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Coefficientes^a

Coeficientes no estandarizados			Coeficientes estandarizados		
Modelo		B	Desv. Error	Beta	t
1	(Constante)	,407	,110		3,687
	VALOR DE LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	-9,233E-7	,000	-,063	-,818
	VALOR DEL TERRENO DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	1,893E-6	,000	,070	,903
	EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,006	,086	,004	,072
	NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,051	,029	,100	1,776
	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,007	,023	,017	,316

Coefficientes^a

Modelo		Sig.
1	(Constante)	,000
	VALOR DE LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,414
	VALOR DEL TERRENO DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,367
	EXISTENCIA DE UN NEGOCIO EN LA VIVIENDA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,943
	NIVEL DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,077
	NIVEL DE MEJORA EN LA SEGURIDAD CIUDADANA DESPUES DEL PROYECTO INMOBILIARIO	,752

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP

Estadísticas de residuos^a

	Mínimo	Máximo	Media	Desv. Desviación	N
Valor pronosticado	,42	,76	,59	,060	351
Residuo	-,724	,583	,000	,489	351
Desv. Valor pronosticado	-2,818	2,824	,000	1,000	351
Desv. Residuo	-1,469	1,182	,000	,993	351

a. Variable dependiente: NIVEL DE MEJORA EN SU PROPIEDAD, NEGOCIO, SERVICIO BASICO Y NIVEL DE SEGURIDAD_AP